Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

Vaststellingsrapport

Chw bestemmingsplan Máximapark

juli 2025

Inhoud vaststellingsrapport

1 INLEIDING 3

1.1 CHW BESTEMMINGSPLAN MÁXIMAPARK 3
1.2 DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT 3
1.3 DE VASTSTELLINGSPROCEDURE 3
1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen 3
1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan 4
1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen 4
1.3.4 Procedure voor de vaststelling 4
1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen 4

2 SAMENVATTING 5

2.1 PROCEDUREEL 5
2.2 INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN 5
2.3 WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP 6
2.3.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen 6
2.3.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling 8
2.3.3 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen 27
2.3.4 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing 27

3 BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN 39

ZIENSWIJZE 1 39
ZIENSWIJZE 2 40
ZIENSWIJZE 3 41
ZIENSWIJZE 4 41
ZIENSWIJZE 5 45
ZIENSWIJZE 6 46

1 Inleiding

1.1 Chw bestemmingsplan Máximapark

Het plangebied ligt in het westen van de stad en bestaat uit het Máximapark en een deel van de bebouwing dat grenst aan het Máximapark. Het plangebied is in het westen grotendeels begrensd door de woonwijken ten westen van het Máximapark en de Europaweg. In het noorden is het plangebied gelegen tot aan de Liesveldse Wetering. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Robert Planquettelaan, de Enghlaan, de Max Ernstlaan en de Parkzichtlaan. In het zuiden vormt de Burgemeester Middelweerdbaan de grens van het plangebied.

Het Chw bestemmingsplan Máximapark bevat een nieuwe regeling. Deze regeling heeft als doel om de leefomgeving in het plangebied te beheren. Het Chw bestemmingsplan Maximapark heeft de volgende doelen:

- het hetzelfde maken van de regels;
- aansluiten op het toekomstige omgevingsplan;
- voor het grootste deel het beleidsarm omzetten van de regels van de beheersverordening. Dit houdt in dat het nieuwe bestemmingsplan het bestaande gebruik en de bestaande bouwmogelijkheden blijft mogelijk maken;
- enkele verfijningen aanbrengen zodat de planologische situatie beter aansluit bij de huidige situatie. Zo zijn er enkele gebieden rondom het Máximapark opgenomen die buiten de beheersverordening vielen, zijn bepaalde functies (bestemmingen) aangepast vanwege bijvoorbeeld verleende vergunningen en zijn het bestaande evenemententerrein, het Lint en de Parkpergola opgenomen.

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve gemaakt zijn in paragraaf 2.3 opgesomd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding, en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven. Dat onderscheid is nodig, omdat belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep mogen instellen tegen wijzigingen van de juridische regeling. Tegen een wijziging van de onderbouwing kan in beginsel geen beroep ingesteld worden. Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld. In hoofdstuk 0 worden de zienswijzen behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien. De behandeling van elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt of niet. In het geval van een wijziging verwijst de conclusie naar de paragraaf in hoofdstuk 2 waarin de wijziging is weergegeven.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 15 december 2023 tot en met donderdag 25 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn 6 zienswijzen ingediend. Zienswijze 6 is ingediend tegen het Chw bestemmingsplan De Meern Noord, maar heeft betrekking op het Chw bestemmingsplan Máximapark. Deze zienswijze is buiten de termijn ontvangen (zie ook de paragrafen 1.3.1 en 1.3.5). We nemen deze zienswijze wel in behandeling en de beantwoording daarvan is dus ook opgenomen in dit vaststellingsrapport.

1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord. In dit rapport worden alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

1.3.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen. De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn. Voordat de voltallige gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Grondzaken. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De commissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure. Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

Zienswijze 6 is buiten de termijn ontvangen maar nemen we wel in behandeling (zie ook paragraaf 1.3.2). Alle andere zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen.

In dit document is een samenvatting van alle ingediende zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Chw bestemmingsplan Maximapark opgenomen. Op grond van de Wet open overheid kennen wij aan het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (artikel 3.1 in samenhang met artikel 5.1 Woo) een groter belang toe dan het belang van openbaarmaking van deze (herleidbare) persoonsgegevens. Daarom is een zakelijke en niet tot personen te herleiden samenvatting van alle ingediende zienswijzen, met de beantwoording daarvan, opgenomen in: het vaststellingsrapport juli 2025, bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het Chw bestemmingsplan Maximapark.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

In grote lijnen gaan de zienswijzen over het volgende:

Weg- en herbestemming

- Een aantal zienswijzen benoemt dat voor verschillende locaties activiteiten én aanvullende bouwmogelijkheden die toegestaan waren onder het oude bestemmingsplan en/of de oude beheersverordening in het Chw bestemmingsplan Máximapark zijn wegbestemd.
- Bestaande gebouwen worden vermeend wegbestemd en illegaal verklaard.
- Er is een verkeerde bestemming gegeven aan een perceel binnen het Chw bestemmingsplan Máximapark, namelijk 'Agrarisch' in plaats van 'Wonen'.
- Bedrijfsactiviteiten op een perceel in de huidige situatie zijn niet passend binnen de bedrijfscategorie die aan het perceel gegeven is.

Gasleiding

- De ligging van de gasleiding is niet overal correct en moet worden aangepast.
- De regels van het bestemmingsplan moeten aangepast worden om de veilige ligging van de gasleiding beter te regelen en te kunnen waarborgen.

Ontheffing grondboringen

- Voor het installeren van een toekomstige warmtepomp wordt in een zienswijze de vraag gesteld of diegene een ontheffing kan krijgen voor een boring dieper dan 40 meter.

Mantelzorgwoning

- In een zienswijze wordt de vraag gesteld of een tijdelijke mantelzorgwoning geplaatst kan worden achter zijn of haar woning (geen aan- of uitbouw).

Trillingshinder

- Voor bestaande woningen zouden de streefwaarden voor nieuwbouw voor het thema trillingshinder behaald moeten worden. Hiervoor moet gekeken worden naar de trillinghinder die bestaande woningen ondervinden.
- De aanduiding 'overige zone – trillingshinder spoor' mist bij het veld nabij de Hindersteinlaan. Hierbij wordt eveneens opgemerkt dat het veld niet is opgenomen binnen het Chw bestemmingsplan Máximapark.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Hieronder worden eerst wijzigingen van de juridische regeling, dat wil zeggen wijzigingen in de regels of wijzigingen van de verbeelding, opgesomd. Vervolgens worden de wijzigingen in de toelichting en de bijlagen daarbij, weergegeven.

2.3.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen

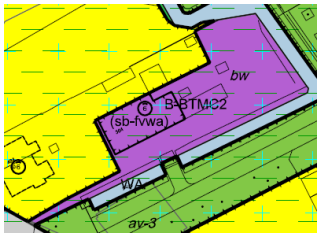
2.3.1.1 Verwijderen aanduiding en toevoegen aanduiding op de verbeelding bij Alendorperweg en verwijderen en toevoegen van regels over die aanduidingen

Bij de functie 'Bedrijf – Bedrijf tot en met categorie 2' wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – horeca in de categorie D2' verwijderd en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – fietsverhuur en wateractiviteiten' toegevoegd om bestaande rechten goed te regelen.

Ontwerp



Definitief



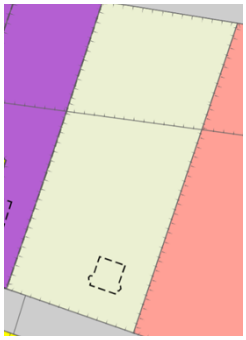
In artikel 4, lid 4.2 wordt de regel onder 5 'Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – horeca in de categorie D2' is op de begane grond het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie D2 van de Lijst van horeca-activiteiten toegestaan.' verwijderd.

In artikel 4, lid 4.2 wordt de regel 'Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – fietsverhuur en wateractiviteiten' is ook bedrijfsmatige reparatie en onderhoud van fietsen en verhuur van (water)fietsen, kano's, roeiboten en sportartikelen en de daarbij behorende ondersteunende horeca met een maximumoppervlakte van 50 m^2 toegestaan' toegevoegd.

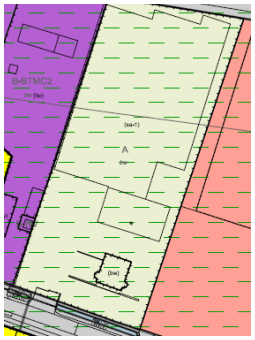
2.3.1.2 Toevoegen aanduiding op de verbeelding bij Utrechtseweg en toevoegen regel over de aanduiding in artikel 3, lid 3.2

Aan de functie 'Agrarisch' is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – 1' toegevoegd om te voorkomen dat de bestaande agrarische activiteiten die op dit perceel plaatsvinden worden wegbestemd.

Ontwerp



Definitief

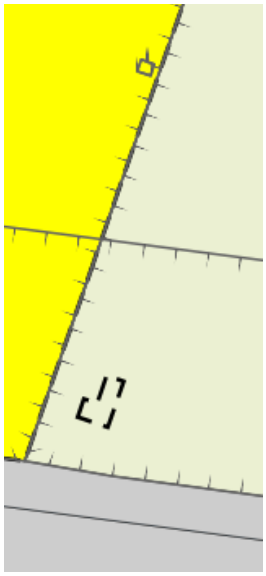


In artikel 3, lid 3.2 wordt de tekst 'op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – 1' is, in afwijking van lid 3.3, ook glastuinbouw en fruitteelt toegestaan' toegevoegd.

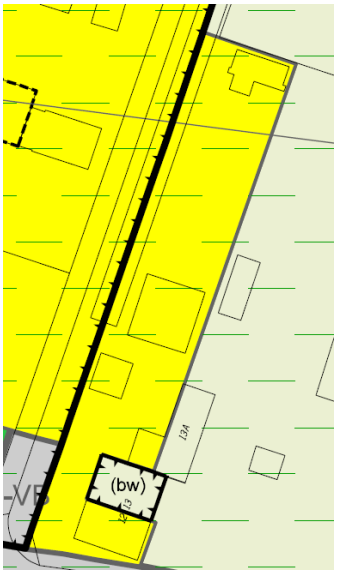
2.3.1.3 Aanpassing functie op de verbeelding bij Hof ter Weydeweg

De functie bij de Hof ter Weydeweg is aangepast van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’. Dit is in lijn met overgangsrechtbepalingen, het feit dat er sinds 1981 continu gewoond wordt en de gronden voor de functie geschikt zijn. Omdat het een wijziging naar de functie ‘Wonen’ betreft is ook de aanduiding ‘overige zone – bouwen’ toegevoegd.

Ontwerp



Definitief



2.3.1.4 Aanpassing regel over fruitkoelbedrijf binnen de functie ‘Bedrijf – Bedrijf tot en met categorie 2.1’

De regel bij de functieaanduiding ‘fruitkoelbedrijf’ is aangepast. De milieucategorie is toegevoegd. In artikel 4, lid 4.2 wordt de tekst als volgt aangevuld: ‘Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – fruitkoelbedrijf' is een fruitkoelbedrijf met een milieucategorie van 3.1 toegestaan.

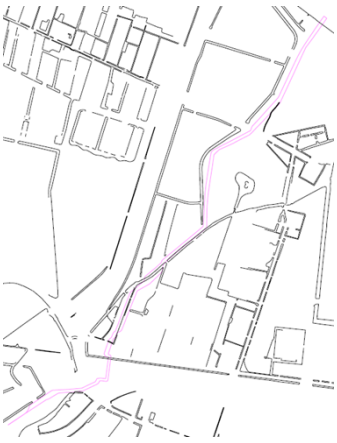
2.3.1.5 Aanpassing van de functie ‘Leiding – Gas’ op de verbeelding en toevoegen van lid 9.3

De functie ‘Leiding – Gas’ bleek niet helemaal op de juiste plek te liggen. De verbeelding is daarom aangepast.

Ontwerp



Definitief



In artikel 9, is lid 9.3 met de regel ’Het is verboden om het gebruik van bestaande gebouwen te veranderen naar kwetsbare gebouwen, tenzij die een functionele binding hebben met de buisleiding, en zeer kwetsbare gebouwen.’ toegevoegd.

2.3.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

2.3.2.1 In de toegestane activiteiten van verschillende functies is het aanleggen, gebruiken en in stand houden van ‘waterberging’ en ‘groen’ toegevoegd waar deze ontbraken.

2.3.2.2 Het aanleggen, gebruiken en in stand houden van waterbergingen of groen is in principe binnen elke functie passend. In verschillende functies staat foutief benoemd dat enkel tot de maximale goothoogte gebouwd mag worden.
In lid 4.3, lid 12.3, onder 3, lid 15.3 onder 1, en lid 21.3, onder 1 wordt benoemd dat op de locatie met de aanduiding 'maximum bouwhoogte', 'maximum goothoogte' of 'maximum goot- en bouwhoogte' geldt dat in aanvulling op de regels in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen het hoofdgebouw tot de maximum aangegeven goothoogte mag worden gebouwd. Dit klopt niet, want als er bijvoorbeeld een maximum bouwhoogte geldt, gaat dit niet over de goothoogte. Daarom is ervoor gekozen aan het einde van de zin ‘goothoogte’ te vervangen naar ‘hoogte’.

2.3.2.3 In verschillende functies wordt afgeweken van de regel in de begripsbepaling voor bebouwingspercentage.
In artikel 12, lid 12.3, onder 1 en onder 2 en artikel 15, lid 15.3, onder 2 staat dat het bebouwingspercentage over het aanduidingsvlak wordt berekend en niet over het bouwperceel zoals in artikel 1, lid 1.11 is bepaald. Daarom is de volgende tekst in bovenstaande artikelen toegevoegd: ‘in afwijking van artikel 1, lid 1.11,’.

2.3.2.4 Artikel 4, lid 4.2 onder 6 wordt aangepast
In artikel 4, lid 4.2 onder 6 was een regel opgenomen voor kantoorruimte bij een bedrijf. Deze regel is overbodig omdat dit al in de algemene regels is geregeld.
De tekst: ‘Het gebruiken van bedrijfsruimte als kantoor is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. het gebruik als kantoor hangt samen met de bedrijfsactiviteiten;
b. het gebruik als kantoor is ondergeschikt aan de bedrijfsactiviteiten;
c. het gebruik is beperkt tot maximaal 30% van het bruto vloeroppervlakte van een bedrijfsgebouw tot een maximum van 2.000 m^2 per bedrijf.’ wordt verwijderd.

2.3.2.5 Artikel 5 Bijzondere wijkfunctie wordt verwijderd
Op een perceel aan de Enghlaan is in het ontwerpbestemmingsplan de functie ‘Bijzonder wijkfunctie’ gegeven. Deze functie is veel breder dan de mogelijkheden op basis van de beheersverordening. Bij nader inzien vinden we dit niet passend op deze locatie. De functie wordt dan ook aangepast naar ‘Agrarisch’ om beter aan te sluiten bij de huidige planologische mogelijkheden.

2.3.2.6 Artikel 3, lid 3.2 onder 3 wordt toegevoegd
In de functie ‘Agrarisch’ is een aanduiding voor een kinderdagverblijf toegevoegd bij Enghlaan 6/6A.

De tekst: ‘op de locatie met de aanduiding ‘kinderdagverblijf’ is een kinderdagverblijf toegestaan.’ wordt toegevoegd.

2.3.2.7 Artikel 8, lid 8.2, onder 1 is aangepast, omdat de horeca-aanduiding A2 niet over het hele perceel valt
In de verleende omgevingsvergunningen is de horeca-categorie A2 niet toegekend aan het hele perceel, maar aan enkele gebouwdelen. Daarom is de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca – horeca van categorie A2 – D1 tot en met horeca categorie D3’ gesplitst naar twee specifieke aanduidingen, namelijk ‘specifieke vorm van horeca – horeca van categorie A2’ en ‘specifieke vorm van horeca – horeca categorie D1 tot en met horeca categorie D3’. Hierbij geldt voor de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca – horeca van categorie A2’ dat deze geldt voor de gebouwdelen

conform de verleende omgevingsvergunningen en voor de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca - horeca categorie D1 tot en met horeca categorie D3’ dat deze voor het gehele perceel geldt.

Artikel 8, lid 8.2 onder 1 wordt:

1. ‘het bedrijfsmatig verstrekken van drank of etenswaren voor gebruik ter plaatse of het exploiteren van zaalaccommodatie waarbij geldt dat:
    a. op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca van categorie A2' een horecavestiging toegestaan is in de categorie A2 van de Lijst van horeca-activiteiten;
    b. op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca van categorie D1 tot en met horeca categorie D3' een horecavestiging toegestaan is in de categorie D1, D2 en D3 van de Lijst van horeca-activiteiten.
    c. ~~Op een locatie met de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca - horeca van categorie A2 - D1 tot en met horeca categorie D3’ is een horecavestiging toegestaan in de categorie D1, D2, D3 en A2 van de Lijst van horeca-activiteiten~~’.

2.3.2.8 Artikel 8, lid 8.3, onder 2 is toegevoegd en lid 8.4 is toegevoegd
Artikel 8, lid 8.3, onder 2 is toegevoegd aan de regels om meer duidelijkheid te verschaffen over het toestaan van terrassen binnen de functie ‘Horeca’. Terrassen zijn in principe niet toegestaan. Hiervan kan worden afgeweken als een omgevingsvergunning voor het gebruiken van de gronden voor een terras is afgegeven. Deze regel is opgenomen in het nieuwe lid 8.4. Voor terrassen waarvoor al een omgevingsvergunning verleend is, geldt dat deze legaal zijn en daarmee niet in strijd zijn met lid 8.3 onder 2.

In lid 8.3, onder 2 is de volgende tekst toegevoegd: ‘Terrassen bij horecagelegenheden zoals bedoeld in 8.2, onder 1;’.

Lid 8.4 met de volgende tekst is toegevoegd: ‘Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de regel in lid 8.3, onder 2 voor het realiseren van een terras behorend bij een naastgelegen horecagelegenheid, mits wordt aangetoond dat het gecumuleerde langtijdgemiddelde geluidniveau ten gevolge van stemgeluid vanaf de rand van het terras en invallend op de gevels van omliggende geluidsgevoelige functies niet meer bedraagt dan 55 dB(A) voor de dagperiode (7-19 uur), 50 dB(A) voor de avondperiode (19-23 uur) en 45 dB(A) voor de nachtperiode (23-7 uur).’.

2.3.2.9 Artikel 15, lid 15.3, onder 6 is aangepast
De formulering van artikel 15, lid 15,3 is aangepast zodat duidelijker wordt dat het een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid betreft.

Artikel 15, lid 15.3 wordt:
In afwijking van de regels onder 4 en 5 kan met een omgevingsvergunning ~~worden afgeweken voor het bouwen van~~ één extra tribune per aanduidingsvlak worden gebouwd ~~worden.~~ met als ~~V~~voorwaarde ~~voor het verlenen van deze omgevingsvergunning is~~ dat de toevoeging van de tribune vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

2.3.2.10 Artikel 15, lid 15.3, onder 7 is aangevuld, omdat de regels ook gelden voor de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 10’
In de beheersverordening was de regel van artikel 4.1.1, lid c opgenomen die de bouw van een verschillend aantal tribunes in de sportvelden onder en boven de Alendorperweg mogelijk maakte. Daarnaast gold ook voor beide sportvelden een maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze regel is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan in lid 15.3, onder 7. In de regel staat nu enkel 'specifieke bouwaanduiding - 9'. De regel geldt echter ook voor 'specifieke bouwaanduiding - 10'. Dit is aangepast.

2.3.2.11 Artikel 18, lid 18.2, onder 2 wordt verwijderd
De regel in artikel 18, lid 18.2, onder 2 is ten onrechte in het ontwerp terecht gekomen. Deze regel komt niet voor in de beheersverordening en wordt daarom verwijderd.

De tekst van het ontwerp: 'Het plaatsen en gebruiken van terrassen die voldoen aan de eisen van de horecaverordening en het terrassenreglement zijn toegestaan bij een horecagelegenheid.' wordt verwijderd.

2.3.2.12 Aanpassing artikel 21, lid 21.3, onder 2
In artikel 21, lid 21.3, onder 2 wordt verwezen naar sub 13, dit moet sub 4 zijn.
Artikel 21, lid 21.3, onder 2 wordt:
'Op de locaties met de onderstaande specifieke bouwaanduidingen geldt in aanvulling op de regels in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen en de regels in lid 21.3 onder 1 het volgende:

specifieke bouwaanduiding	**maximale inhoud (m3)**	**maximale oppervlakte inclusief aan- en uitbouwen (%) van het perceel**	**Overig**
1	600	25	zie sub 3 en ~~13~~ 4

2.3.2.13 Aanpassing artikel 21, lid 21.2
In artikel 21, lid 21.2 wordt de aanduiding 'atelier' opgenomen. Er is een vergunning voor het atelier aan de Alendorperweg 10A verleend en deze vergunning wordt hiermee verwerkt in het bestemmingsplan.

De tekst van het ontwerp wordt aangevuld met de volgende tekst:
'Op de locatie met de aanduiding 'atelier' is een atelier toegestaan'.

2.3.2.14 Aanpassing artikel 21, lid 21.2 onder 3 en 4 en aanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel - 1' en 'specifieke vorm van horeca -1' op de verbeelding
In artikel 21, lid 21.2 onder 3 en 4 worden de regels over de aanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel - 1' en 'specifieke vorm van horeca -1' die op de locatie Esdoornlaan 14 liggen verwijderd. Ook worden de aanduidingen van de verbeelding verwijderd. Er zijn namelijk voorwaarden gekoppeld in de vergunning aan het gebruik van de werkplaats met een brocante winkel en ondersteunende horeca. Deze mag enkel plaatsvinden zolang er een overeenkomst is gesloten met een maatschappelijke instelling. Het op deze manier opnemen van de vergunning in het bestemmingsplan zou betekenen dat de voorwaarde niet meer zou gelden; dit is niet wenselijk. Het verwijderen van de aanduidingen en de regels heeft geen gevolg voor de status van de vergunning.

De tekst van het ontwerp:
'3. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1' is bij het bedrijf-aan-huis ondergeschikte horeca toegestaan.
4. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1' is bij het bedrijf-aan-huis ondergeschikte detailhandel toegestaan.' wordt verwijderd.

2.3.2.15 Artikel 21, lid 21.3, onder 4
In artikel 21, lid 21.3 werd ten onrechte gesproken over bebouwingsoppervlakte. Dit is niet juist en hoort bebouwingspercentage te zijn.

Artikel 21, lid 21.3 wordt: 'Op de locatie met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' kan van de regels in artikel 21.3 onder 1 en 2 worden afgeweken voor het realiseren van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een gezamenlijk oppervlakte van 150 m^2, als het totale bebouwings~~oppervlakte~~percentage van het perceel minder bedraagt dan 25%.'.

2.3.2.16 Artikel 21, lid 21.3, onder 10 is aangepast, omdat de regel niet geldt voor de specifieke bouwaanduiding – 6 en specifieke bouwaanduiding – 7.

In het ontwerpbestemmingsplan waren de ‘specifieke bouwaanduiding – 6’ en ‘specifieke bouwaanduiding – 7’ gekoppeld aan de regel dat uitsluitend een omgevingsvergunning bouwen, voor het bouwen of wijzigen van geluidgevoelige bestemmingen verleend kan worden, als een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd door het uitvoeren van de maatregelen zoals aangegeven in het rapport dat als bijlage 1 bij de regels is gevoegd óf als de bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse van de Europaweg 2 definitief zijn beëindigd. Voor de ‘specifieke bouwaanduiding – 6’ en ‘specifieke bouwaanduiding – 7’ in de beheersverordening De Meern Noord, Máximapark, Wittevrouwen, Vogelenbuurt gold deze regel niet; daarom zijn deze bouwaanduidingen verwijderd uit de regel in lid 21.3, onder 10.

2.3.2.17 Aan artikel 21, lid 21.3 is onder 13 een regel toegevoegd over erkers

Aan lid 21.3 is onder 13 toegevoegd, omdat dit artikel terugkwam in de beheersverordening ‘De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen’, maar nog niet opgenomen was in het Chw bestemmingsplan Maximapark. Om aan te sluiten op de beheersverordening is onderdeel 13 toegevoegd met de volgende tekst:

‘In afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen en de regels in lid 25.2, onder 1, sub c lid geldt voor erkers dat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kunnen verlenen voor de vergroting van bestaande erkers of nieuwe erkers, onder voorwaarden dat:

1. aan de naar de weg gekeerde zijde van het hoofdgebouw alleen erkers mogen worden gebouwd als in de rij woningen reeds woningen met erkers aanwezig zijn;
2. de bouwgrens dan wel bestemmingsgrens van de aangrenzende bestemming met niet meer dan 1 meter wordt overschreden;
3. de breedte niet meer bedraagt dan 60% van gevelbreedte van het hoofdgebouw, met een maximum van 3,5 meter;
4. de hoogte niet meer bedraagt dan het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.'.

2.3.2.18 Aan artikel 21 is lid 21.6 toegevoegd vanwege het toevoegen van een hogere waarde besluit

Aan artikel 21 is in lid 21.6 de volgende tekst toegevoegd:

‘Voor het realiseren en veranderen van een geluidsgevoelige bestemming dient vast te staan dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting (de hogere waarde) ingevolge het Besluit hogere waarde met in achtneming van de in dit besluit gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt.’.

2.3.2.19 Artikel 23, lid 23.1 is aangepast met een directe verwijzing naar de geldende beleidsregels voor parkeergelegenheid

Artikel 23, lid 23.1 is aangepast, omdat er verwezen werd naar beleidsregels zonder deze bij naam te noemen. Dit is aangepast in lijn met recente jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2024:249).

Artikel 23, lid 23.1 wordt:

‘Burgemeester en wethouders stellen aan de hand van de ~~beleidsregels waarin de normen voor parkeergelegenheid zijn opgenomen~~ 'Beleidsregel parkeernormen auto 2021 Gemeente Utrecht' en de 'Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht' of aan de hand van de beleidsregels die daarvoor in de plaats zijn getreden, ~~stellen burgemeester en wethouders~~ vast of aan de regel onder 1 wordt voldaan.’.

2.3.2.20 De regel van artikel 25, lid 25.3, onder 1 is aangepast om de 10%-regeling zoals die in dit bestemmingsplan geldt te verduidelijken.

De regel van artikel 25, lid 25.3, onder 1 is aangepast naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Raad van State over het Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark. De regel is aangepast om te verduidelijken dat de afwijkingsregels enkel gaan over de hoogte of het bebouwingspercentage.

Artikel 25, lid 25.3, onder 1 wordt:
'1. het afwijken van de regels die op een locatie gelden over hoogten ~~hoogtematen~~ en bebouwingspercentages met maximaal 10% van deze hoogten ~~maten~~ en percentages, voor zover de afwijking niet leidt tot een extra bouwlaag;'.

2.3.2.21 De regel van artikel 29, lid 29.5, onder 1 is aangepast om te verduidelijken dat de hoofdbewoner van een bed & breakfast in de regel aanwezig is als er gasten zijn.

Voor de bed & breakfast-regel in artikel 29, lid 29.5, onder 1, onder c is de regel aangevuld met dat de hoofdbewoner in de regel aanwezig is als er gasten zijn.

Artikel 29, lid 29.5, onder 1 wordt:
'c. de hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner is in de regel in de woning aanwezig als er gasten zijn.'

2.3.2.22 Aanpassing bijlage 4 Lijst locaties met omgevingskwaliteiten

In onderdeel 2 Omgevingskwaliteiten van een locatie (gebied, buurt, structuur) is de tekst: 'Programmatische functies zoals sportvelden, leisure en een tuincentrum voeren hier de boventoon. Ook zijn er nabij Het Lint woningen gelegen. Op veel plekken is het Lint het enige gegarandeerde openbare terrein.' verwijderd.

Aan onderdeel 2 Omgevingskwaliteiten van een locatie (gebied, buurt, structuur) is een zin toegevoegd aan de beschrijving van de te beschermen kwaliteiten van Het Lint.

De tekst 'Er is een extra lus aan het Lint gemaakt om het terrein van het Castellum Hoge Woerd heen, onderdeel van het Unesco werelderfgoed de Limes. Vanwege de archeologische bescherming van de ondergrond ligt het Lint hier iets verhoogd.' wordt toegevoegd.

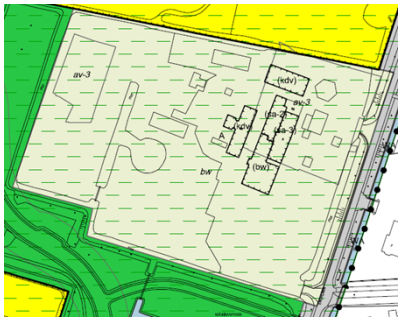
2.3.2.23 Aanpassing van de functie en aanduidingen op de verbeelding aan de Enghlaan

Op een perceel aan de Enghlaan is in het ontwerpbestemmingsplan de functie 'Bijzonder wijkfunctie' gegeven. Deze functie is veel breder dan de mogelijkheden op basis van de beheersverordening. Bij nader inzien vinden we dit niet passend op deze locatie. De functie wordt dan ook aangepast naar 'Agrarisch' om beter aan te sluiten bij de huidige planologische mogelijkheden. Ook de aanduidingen zijn aangepast naar 'kinderdagverblijf', 'specifieke vorm van agrarisch – 2' voor een buitenschoolse opvang en 'specifieke vorm van agrarisch – 3' voor binnensport en 'bedrijfswoning'.

Ontwerp



Definitief



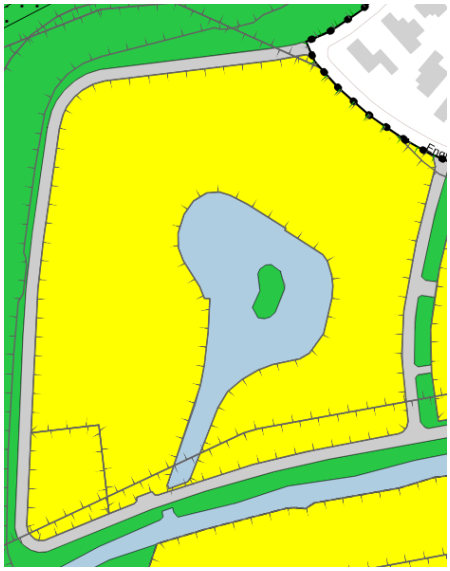
In artikel 3, lid 3.2 worden de regels 'op de locatie met de aanduiding 'kinderdagverblijf' is een kinderdagverblijf toegestaan', 'op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – 2'

is een buitenschoolse opvang toegestaan', en 'op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 3' is binnensport toegestaan' toegevoegd. Op deze manier sluiten we beter aan bij het huidig, legaal gebruik.

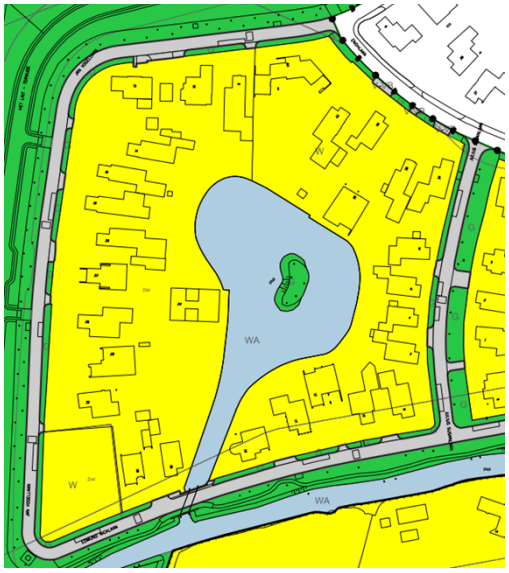
2.3.2.24 Aanpassing van de functies op de verbeelding nabij Jan Vogellaan, Edmund Nicklaan en Julius Susanlaan

In de straten Jan Vogellaan, Edmund Nicklaan en Julius Susanlaan was grond van de gemeente als 'Wonen' bestemd. Dit is aangepast naar groen en 'Verkeer-Verblijfsgebied'.

Ontwerp



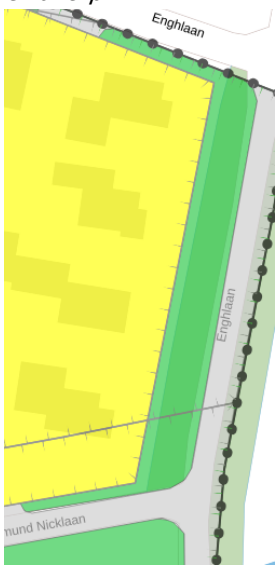
Definitief



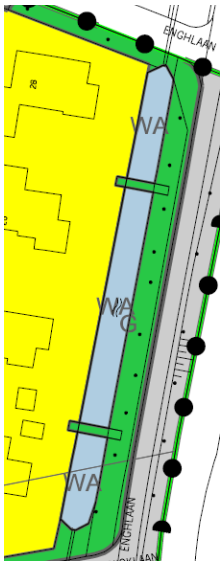
2.3.2.25 Aanpassing van de functie op de verbeelding bij de Enghlaan

In de straat Enghlaan was grond van de gemeente als 'Wonen' bestemd. Dit is aangepast naar 'Groen'.

Ontwerp

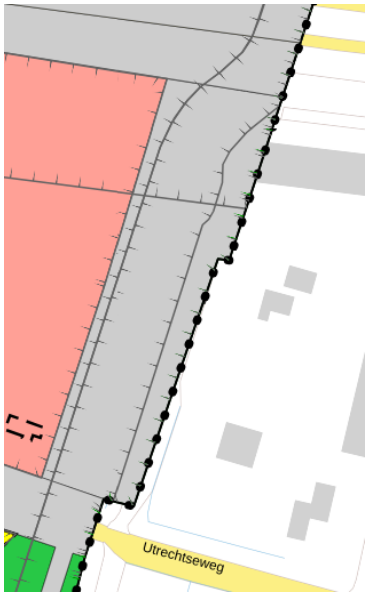


Definitief



2.3.2.26 Aanpassing van de functie op de verbeelding nabij Utrechtseweg
Ten oosten van de Utrechtseweg had het Lint ten onrechte de functie ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ gekregen. Dit is aangepast naar ‘Groen’.

Ontwerp



Definitief



2.3.2.27 Aanpassing van de functie op de verbeelding nabij de Max Ernstlaan
Aan de oostzijde van het Máximapark, nabij de Max Ernstlaan had het Lint ten onrechte de functie ‘Verkeer-Verblijfsgebied’. Dit is aangepast naar ‘Groen’.

Ontwerp

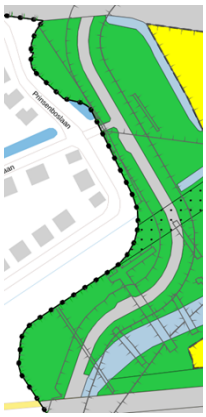


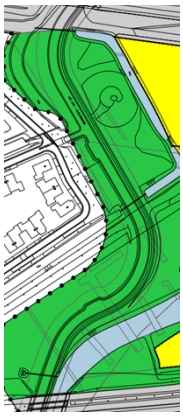
Definitief



2.3.2.28 Aanpassing van de functie op de verbeelding nabij Prinsenboslaan
Aan de westzijde van het Máximapark, nabij de Prinsenboslaan had het Lint ten onrechte de functie ‘Verkeer-Verblijfsgebied’. Dit is aangepast naar ‘Groen’.

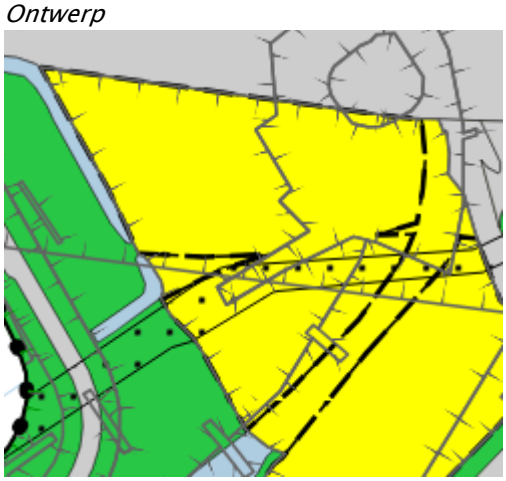
Ontwerp *Definitief*





2.3.2.29 Aanpassing van de functies op de verbeelding bij de Utrechtseweg
Bij de Utrechtseweg had de Vikingrijn ten oprechte de functie wonen. Dit is aangepast naar water. Daarnaast is ten noorden van Utrechtseweg 1 een strookje met de functie ‘Verkeer-Railverkeer’ wonen geworden. En ten noordwesten is een strook met de functie ‘Wonen’ ‘Groen’ geworden. Stroken langs de Vikingrijn die de functie ‘Wonen’ hebben maar die eigendom van de gemeente zijn, hebben de functie ‘Groen’ gekregen.

Ontwerp

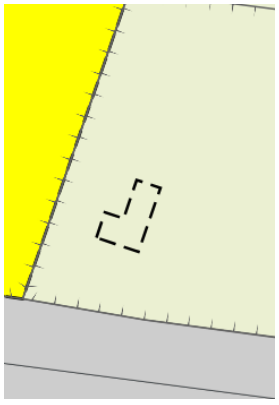


Definitief

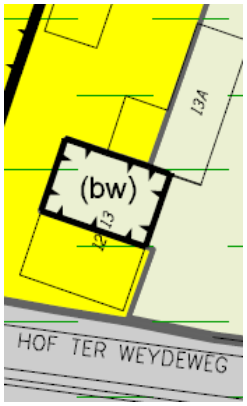


2.3.2.30 Aanpassing aanduiding bedrijfswoning op de verbeelding bij de Hof ter Weydeweg
De aanduiding bedrijfswoning lag ten onrechte over een ander perceel aan de Hof ter Weydeweg en deels ook over nog een ander perceel aan de Hof ter Weydeweg. De aanduiding is aangepast zodat deze alleen op het juiste perceel aan de Hof ter Weydeweg 13 ligt.

Ontwerp

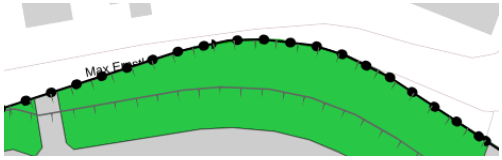


Definitief

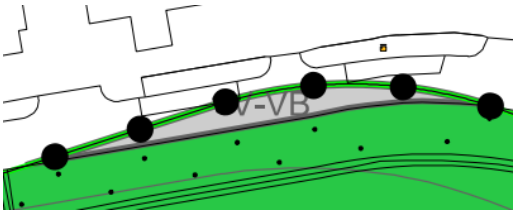


2.3.2.31 Aanpassing van de functie op de verbeelding bij de Max Ernstlaan
Bij de Max Ernstlaan had de weg ten oprechte de functie ‘Groen’. Dit is aangepast naar ‘Verkeer-Verblijfsgebied’.

Ontwerp

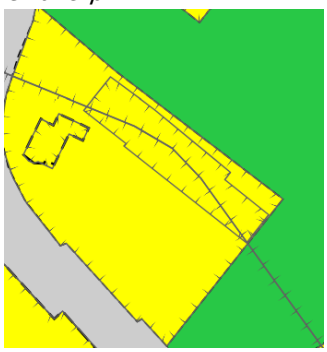


Definitief

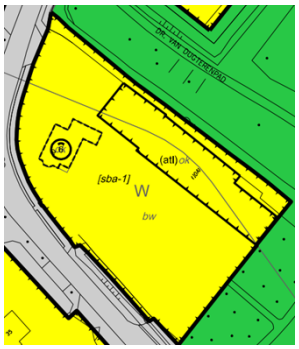


2.3.2.32 Aanpassing aanduiding atelier op de verbeelding bij de Alendorperweg
Bij een kavel aan de Alendorperweg miste de aanduiding voor een atelier in de schuur. Deze is toegevoegd.

Ontwerp

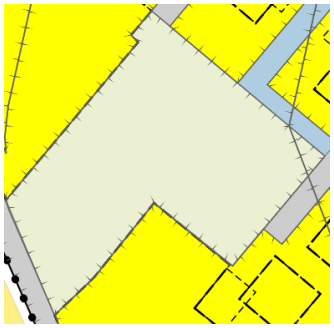


Definitief



2.3.2.33 Aanpassing functie op de verbeelding bij de Europaweg
Een kavel aan de Europaweg had deels onterecht de functie ‘Agrarisch’. Dit is aangepast naar ‘Wonen’.

Ontwerp

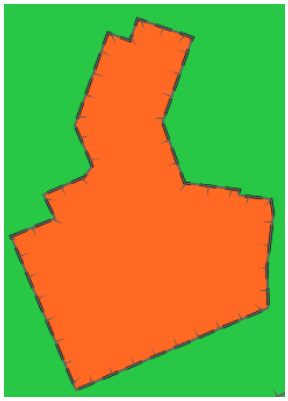


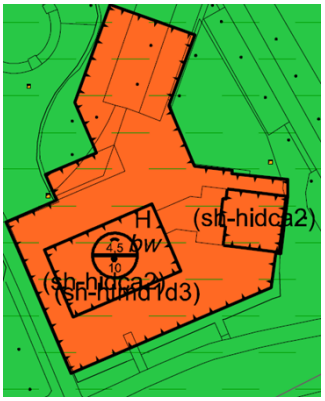
Definitief



2.3.2.34 Aanpassing functie horeca en aanduidingen voor horeca op de verbeelding bij de Uilenboslaan
De functie ‘Horeca’ is ter plaatse van de Uilenboslaan aangepast aan het gebied dat in erfpacht is uitgegeven en zo ook in het kadaster is opgenomen. In de verleende omgevingsvergunning is de horeca-categorie A2 niet toegekend aan het hele perceel, maar aan enkele gebouwdelen. Daarom is de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca – horeca van categorie A2 – D1 tot en met horeca categorie D3’ gesplitst naar twee specifieke aanduidingen, namelijk ‘specifieke vorm van horeca – horeca van categorie A2’ en ‘specifieke vorm van horeca – horeca categorie D1 tot en met horeca categorie D3’. Hierbij geldt voor de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca – horeca van categorie A2’ dat deze geldt voor de gebouwdelen conform de verleende omgevingsvergunningen en voor de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca – horeca categorie D1 tot en met horeca categorie D3’ dat deze voor het gehele perceel geldt.

Ontwerp *Definitief*

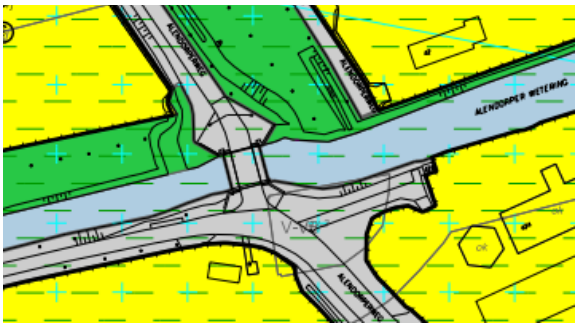




2.3.2.35 Aanpassing functie op de verbeelding bij de kruising van Alendorperweg met Esdoornlaan
Het water had de functie ‘Groen’ maar omdat het onderdeel uit maakt van het structurerende water in het park is aangepast naar de functie ‘Water’.

Ontwerp *Definitief*

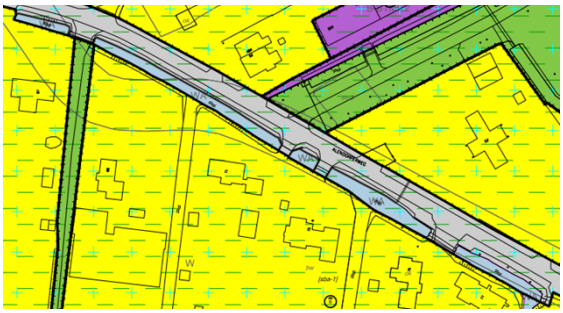




2.3.2.36 Aanpassing functie op de verbeelding langs de Alendorperweg
Langs de Alendorperweg waar water is, is de functie ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ aangepast naar ‘Water’.

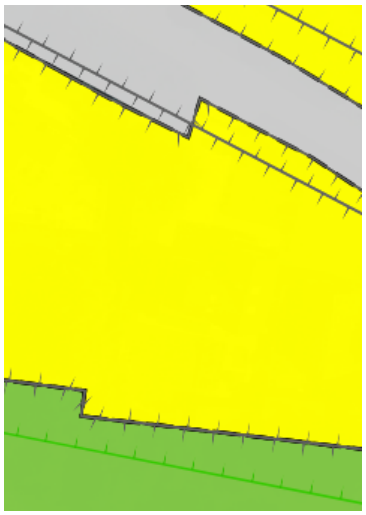
Ontwerp *Definitief*

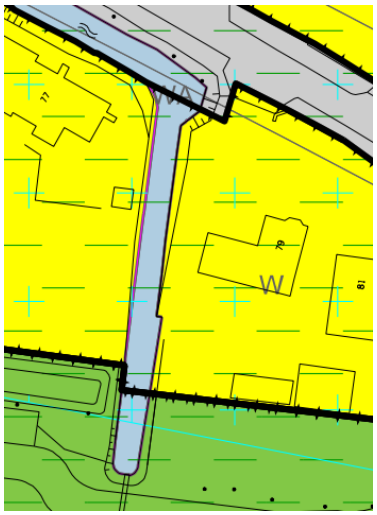




2.3.2.37 Aanpassing functie op de verbeelding nabij Alendorperweg
Aan de Alendorperweg had een stukje water, dat eigendom is van de gemeente, onterecht de functie ‘Wonen’. Dit is aangepast naar de functie ‘Water’.

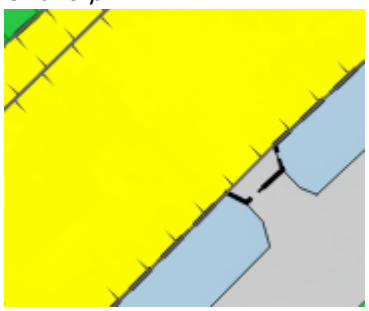
Ontwerp *Definitief*



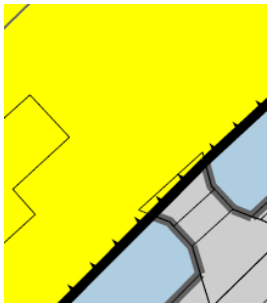


2.3.2.38 Aanpassing ‘specifieke bouwaanduiding – 1’ op de verbeelding bij de Esdoornlaan
Bij de Esdoornlaan lag de ‘specifieke bouwaanduiding– 1’ ten oprecht op de inrit, deze wordt ter plaatse van de brug verwijderd.

Ontwerp

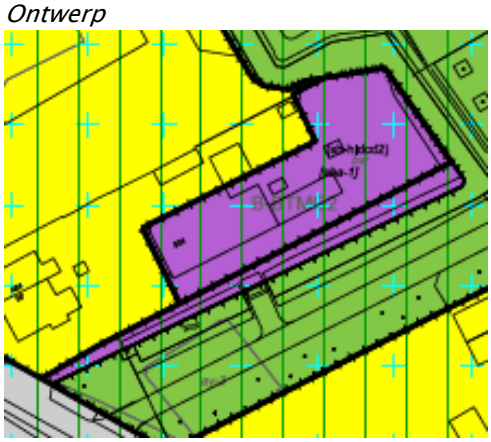


Definitief

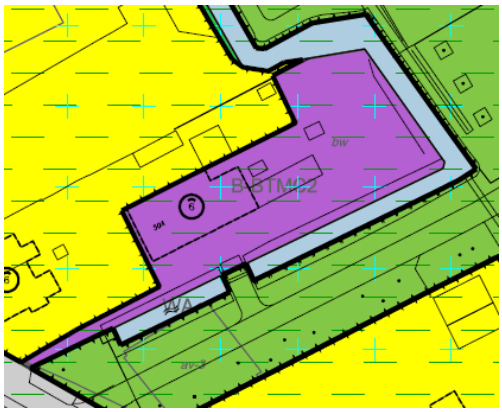


2.3.2.39 Verwijderen ‘specifieke bouwaanduiding – 1’ bij de Alendorperweg
De ‘specifieke bouwaanduiding – 1’ lag ten onrechte over een perceel met de functie ‘Bedrijf – Bedrijf tot en met categorie 2’. Dat is niet juist en is daarom verwijderd.

Ontwerp



Definitief

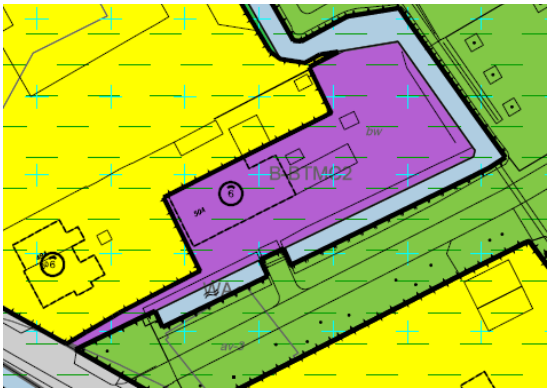


2.3.2.40 Aanpassing ‘specifieke bouwaanduiding – 9’ en ‘specifieke bouwaanduiding – 10’ nabij Alendorperweg en sportvelden
De bouwaanduidingen horen bij de functie ‘Sport’ maar liggen onbedoeld ook over de functie ‘Bedrijf – Bedrijf tot en met categorie 2’ heen.

Ontwerp



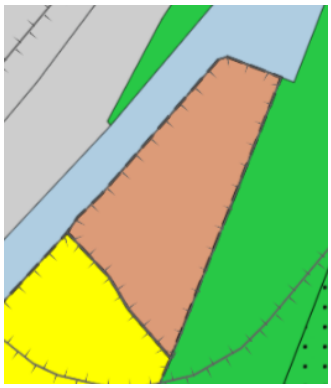
Definitief



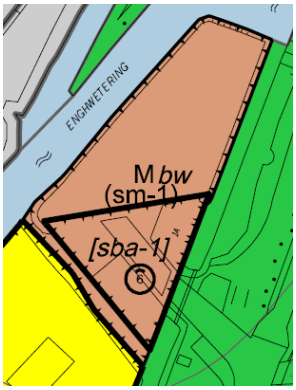
2.3.2.41 Toevoegen aanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk – 1’ op de verbeelding bij Hof ter Weydeweg en toevoegen regel over de aanduiding in lid 12.2

Op de verbeelding wordt in de functie ‘Maatschappelijk’ de aanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk – 1’ toegevoegd. Dit is een beheerdersgebouw van de gemeente Utrecht, waarbij het niet de bedoeling is dat hierin in de toekomst een andere maatschappelijke voorziening komt. Om deze reden is lid 12.2 aangevuld.

Ontwerp



Definitief



In lid 12.2 wordt de regel ‘op de locatie met de aanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk – 1’ is uitsluitend een beheerdersgebouw toegestaan’ toegevoegd.

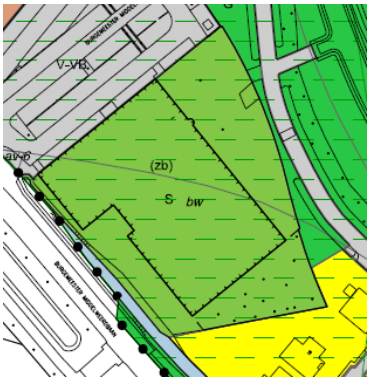
2.3.2.42 Aanpassing aanduiding ‘zwembad’ op de verbeelding bij de Middelweerdplaats

De aanduiding ‘zwembad’ ligt ten onrechte over het hele perceel. De aanduiding wordt verkleind zodat deze alleen op het gebouw van het zwembad ligt.

Ontwerp



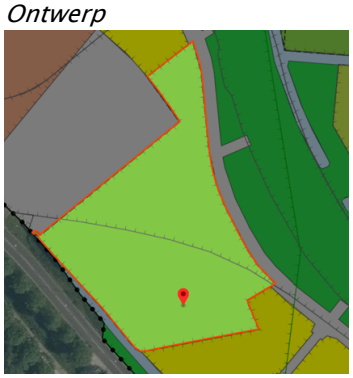
Definitief



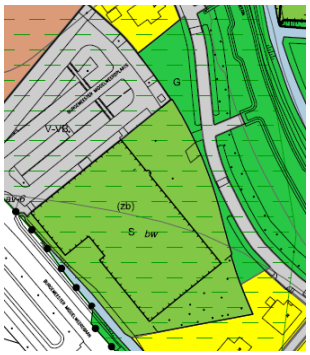
2.3.2.43 Aanpassing functie ‘sport’ naar ‘groen’ op de verbeelding bij de Middelweerdplaats

Aan de Middelweerdplaats had een stukje groen onterecht de functie ‘Sport’. Dit is aangepast naar de functie ‘Groen’.

Ontwerp



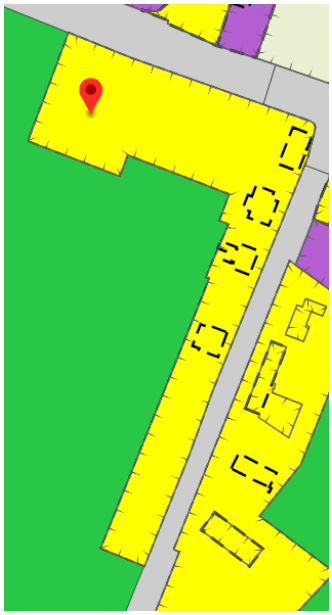
Definitief



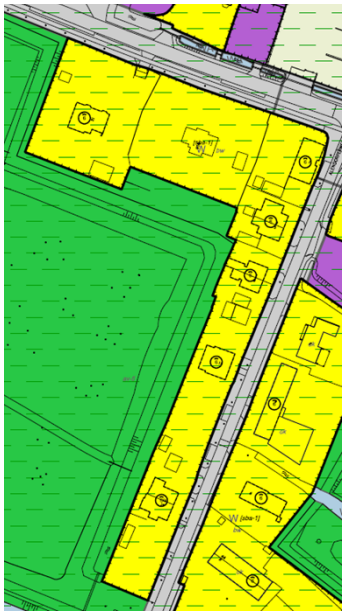
2.3.2.44 Toevoegen aanduiding ‘maximum goothoogte’ bij drie percelen aan de Utrechtseweg en Alendorperweg

Op de verbeelding wordt in de functie ‘Wonen’ de aanduiding ‘maximum goothoogte’ bij drie percelen aan de Utrechtseweg en Alendorperweg toegevoegd. Hier is een maximum bouwhoogte van 6 meter toegestaan. Deze aanduiding zat ook al in de beheersverordening maar was ten onrechte niet overgenomen.

Ontwerp



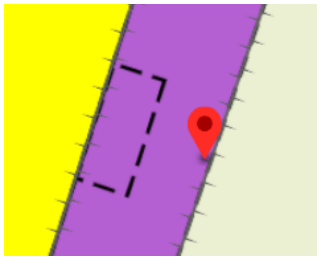
Definitief



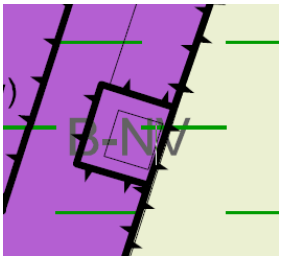
2.3.2.45 Aanpassing functie ‘Bedrijf – Bedrijf tot en met categorie 2’ naar de functie ‘Bedrijf – Nutsvoorziening’ op de verbeelding en opnemen regels voor de functie ‘Bedrijf– Nutsvoorziening’

Op de verbeelding wordt op een perceel nabij Utrechtseweg 8 de functie ‘Bedrijf – Bedrijf tot en met categorie 2’ aangepast naar de functie ‘Bedrijf – Nutsvoorziening’. Deze nutsvoorziening is in eigendom van Stedin en is ten onrechte bestemd als ‘Bedrijf – Bedrijf tot en met categorie 2’.

Ontwerp



Definitief



De tekst ‘Artikel 5 Bedrijf – Nutsvoorziening
5.1 Doel van de functie
Locaties met de functie Bedrijf – Nutsvoorziening zijn bedoeld voor gebouwde nutsvoorzieningen.

5.2 Activiteiten die bij de functie passen
Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen en gebruiken van tuinen, erven, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen.

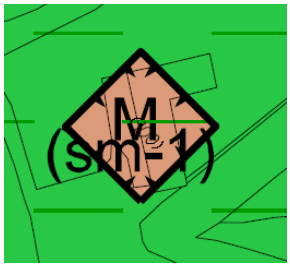
5.3 Activiteiten die niet mogen
Het opslaan van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden.’ wordt toegevoegd.

2.3.2.46 Aanpassing functie voor het beheergebouw van de Vlinderhof
De huidige functie ‘Groen’ past niet bij het beheerdersgebouw van de Vlinderhof. Op de verbeelding wordt de functie ‘Groen’ aangepast naar de functie ‘Maatschappelijk’ met daarop de aanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk - 1’.

Ontwerp

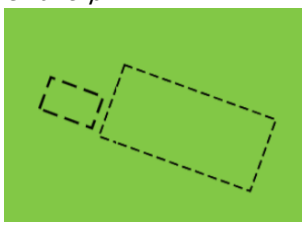


Definitief

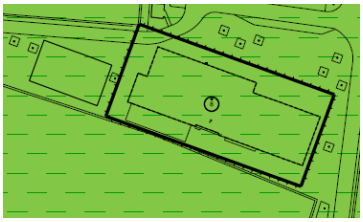


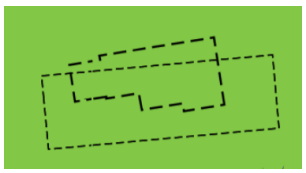
2.3.2.47 Aanpassing aanduiding ‘maximum bouwhoogte’ bij sportvelden onder de Alendorperweg
De aanduiding ‘maximum bouwhoogte’ komt niet overeen met hoe dit in de beheersverordening was opgenomen of met de huidige situatie. Dit is op twee plekken bij dit sportveld aangepast.

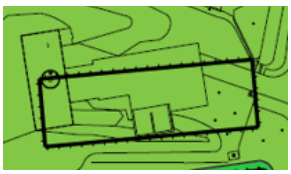
Ontwerp



Definitief



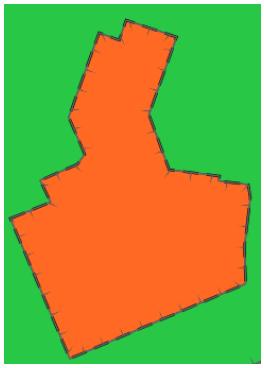


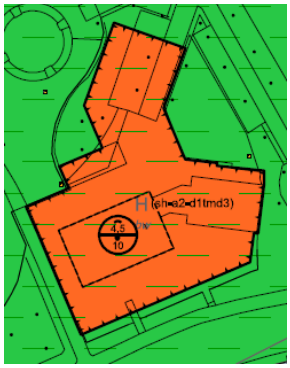


2.3.2.48 Aanduiding ‘maximum bouwhoogte’ toevoegen op de verbeelding
Op diverse plekken in het plangebied, o.a. Componistenlaan, Europaweg en Alendorperweg, is een aanduiding opgenomen voor ‘maximum bouwhoogte’ van 8 meter. Deze was ten onrechte niet overgenomen uit de beheersverordening.

2.3.2.49 Aanduiding ‘maximum goot- en bouwhoogte’ toevoegen op de verbeelding en in de regels in de functie ‘Horeca’
Op een perceel aan de Uilenboslaan 1 is de aanduiding ‘maximum goot- en bouwhoogte’ opgenomen voor de goothoogte van 4,5 meter en bouwhoogte 10 meter. Deze was ten onrechte niet overgenomen uit de beheersverordening.

Ontwerp *Definitief*

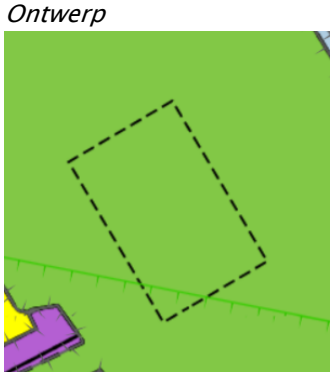


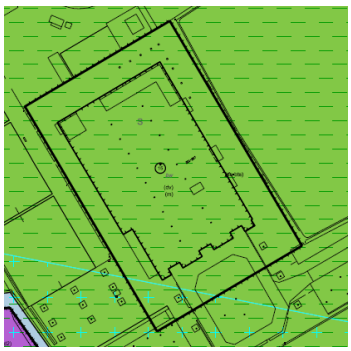


In artikel 8, lid 8.2, onder 2 wordt de regel ‘op de locatie met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' geldt in aanvulling op de regels in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen dat het hoofdgebouw tot de maximum aangegeven hoogte mag worden gebouwd;’ toegevoegd.

2.3.2.50 Aanduiding ‘maximum bouwhoogte’ toevoegen op de verbeelding in de functie ‘Sport’
Bij het sportveld aan de Alendorperweg is de aanduiding ‘maximum bouwhoogte’ toegevoegd voor de bouwhoogte van 15 meter. Deze was ten onrechte niet overgenomen uit de beheersverordening.

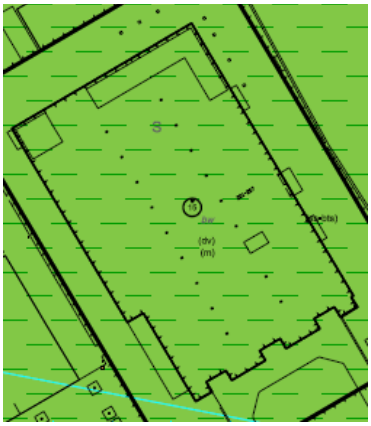
Ontwerp *Definitief*





2.3.2.51 Aanpassing aanduiding ‘dienstverlening’ en ‘maatschappelijk’ in de functie ‘Sport’
De aanduidingen ‘dienstverlening’ en ‘maatschappelijk’ liggen ten onrechte over het hele sportveld heen. De aanduiding is verkleind zodat deze alleen op het gebouw ligt.

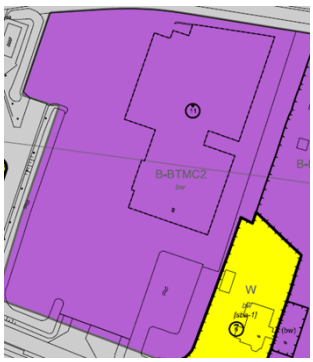
Ontwerp *Definitief*

2.3.2.52 Aanduiding ‘maximum bouwhoogte’ toevoegen op de verbeelding in de functie ‘Bedrijf – Bedrijf tot en met categorie 2’

Op een perceel aan de Utrechtseweg is de aanduiding ‘maximum bouwhoogte’ toegevoegd voor de bouwhoogte van 11 meter. Deze was ten onrechte niet overgenomen uit de beheersverordening.

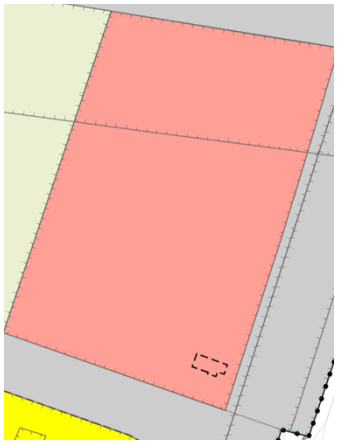
Ontwerp *Definitief*

2.3.2.53 Aanduiding ‘maximum bouwhoogte’ toevoegen op de verbeelding in de functie ‘Detailhandel – Tuincentrum’

Op een perceel aan de Utrechtseweg is de aanduiding ‘maximum bouwhoogte’ toegevoegd voor de bouwhoogte van 10 meter. Deze was ten onrechte niet overgenomen uit de beheersverordening.

Ontwerp *Definitief*



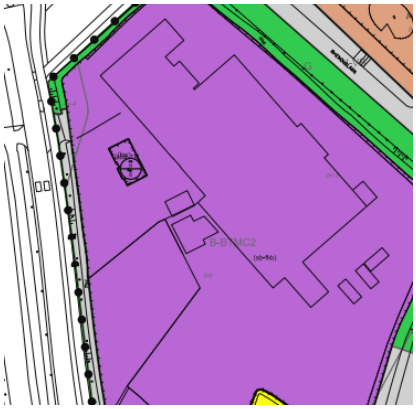

2.3.2.54 Verwijderen ‘specifieke bouwaanduiding – 17’

Er zijn geen regels gekoppeld aan de aanduiding. Daarom is deze verwijderd.

2.3.2.55 Aanpassing goothoogte bij Hoekelumseboslaan
Bij de Hoekelumseboslaan is de goothoogte niet juist overgenomen uit de beheersverordening, de goothoogte van 7 meter wordt aangepast naar 6,25 meter.

2.3.2.56 Toevoegen goot- en bouwhoogte bij Europaweg
De goot- en bouwhoogten bij de Europaweg waren ten onrechte niet overgenomen uit de beheersverordening. Deze worden toegevoegd aan de verbeelding.

Ontwerp



Definitief

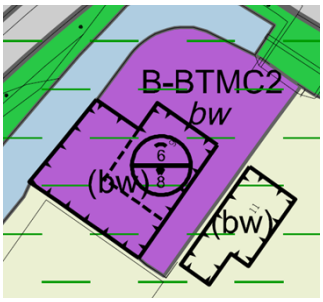


2.3.2.57 Toevoegen goot- en bouwhoogte bij Utrechtseweg
De goot- en bouwhoogten bij de Utrechtseweg waren ten onrechte niet overgenomen uit de beheersverordening. Deze worden toegevoegd aan de verbeelding.

Ontwerp



Definitief



2.3.2.58 De regel over het akoestisch onderzoek in artikel 21, lid 21.3 onder 10 en bijlage 1 bij de regels met daarin het akoestisch onderzoek zijn verwijderd
Binnen de functie (bestemming) 'Wonen' is in artikel 21, lid 21.3, onder 10 geregeld dat uitsluitend een omgevingsvergunning bouwen of het wijzigen van een bestemming kan worden verleend als een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd en hiervoor de maatregelen gehanteerd moeten worden die in het akoestisch onderzoek "Nieman: notitie Akoestisch onderzoek Oskam Vleuten Nu 100074adA2.dge" staan. De reden dat deze regel was opgenomen is dat aan de Europaweg 2 een fruitkoelbedrijf is gelegen met een milieucategorie van 3.1. Volgens de VNG-systematiek Bedrijven en milieuzonering moet tussen het perceel en het dichtstbijzijnde geluidgevoelige object een afstand van 50 meter worden gehanteerd ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat. In dit geval bedraagt de afstand tussen de dichtstbijzijnde bouwmogelijkheid en het perceel van het fruitkoelbedrijf circa 73 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand en is het opnemen van bovengenoemde regel met een verwijzing naar het destijds uitgevoerde akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. De regel is daarom geschrapt. Ook de bijlage 1 bij de regels met daarin bovengenoemd akoestisch onderzoek is verwijderd. Deze motivering is opgenomen in paragraaf 3.3 ('Bedrijven en milieuzonering').

2.3.2.59 Aanpassing aanduiding ‘overige zone – omgevingskwaliteit’
De ‘overige zone – omgevingskwaliteit’ lag ten onrechte over het gehele Máximapark heen. De aanduiding is aangepast zodat deze niet meer over het hele Máximapark ligt maar alleen op het Lint en de andere bouwwerken waar de ‘overige zone – omgevingskwaliteit’ op hoort te liggen.

Ontwerp



Definitief



2.3.2.60 Aanpassing functie ‘Water’
Een deel van het water in het plangebied had de functie ‘Groen’ gekregen. Dit is aangepast naar de functie ‘Water’.

Ontwerp



Definitief



2.3.2.61 Aanpassing functie ‘Groen’
Op basis van de bij de beheersverordening toegevoegde bijlage met daarop aangegeven het structureel groen is de functie ‘Groen’ aangepast.

Ontwerp



Definitief



2.3.2.62 Aanpassing aanduiding voor afschermende beplantingsstrook in de functie 'Groen'
De aanduiding voor een afschermende beplantingsstrook mistte nog op de verbeelding, maar stond wel al in de regels. De aanduiding is toegevoegd op de verbeelding. De regel over de aanduiding is iets aangepast vanwege de naamgeving van de aanduiding.

Ontwerp



Definitief

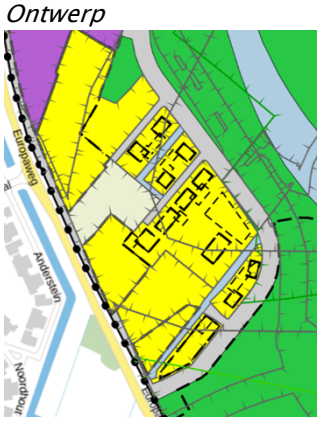


De tekst in artikel 7, lid 7.2, onder 4 wordt als volgt aangepast: '~~De~~Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1~~afschermende beplantingsstrook~~' is een afschermende beplantingsstrook toegestaan, deze moet onbebouwd blijven en er mogen uitsluitend groenvoorzieningen geplant worden'.

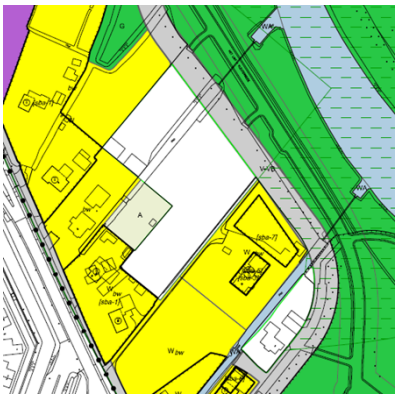
2.3.2.63 Verwijderen percelen uit bestemmingsplan
Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd om te beschouwen of de aanwezigheid van beschermde soorten uitgesloten kon worden of dat nader onderzoek naar deze eventueel aanwezige soorten uitgevoerd moest worden. Uit deze quickscan bleek dat voor de beoogde woningbouw aan de Hoekelumseboslaan nader onderzoek nodig is. Om deze reden zijn de percelen

verwijderd. Op grond van de beheersverordening kan nog steeds gebruik worden gemaakt van de bebouwingsmogelijkheden.

Ontwerp



Definitief



2.3.2.64 Verwijderen gebiedsaanduidingen voor de archeologische verwachtingswaarden
De gebiedsaanduidingen voor de verschillende archeologische verwachtingswaarden waren in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Inmiddels is archeologie geregeld in het definitieve deel van het omgevingsplan. Het is dus niet nodig om dat in het Chw bestemmingsplan weer te doen, het definitieve deel van het omgevingsplan geldt namelijk ook op deze locatie.

2.3.3 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen

2.3.3.1 In de artikelsgewijze toelichting is artikel 2.2.2 aangepast om de aanpassing naar aanleiding van de functie 'Leiding – Gas' te benoemen
Naar aanleiding van de zienswijze van de Gasunie is in de artikelsgewijze toelichting onder de functie 'Leiding – Gas' in artikel 2.2.2 de volgende tekst toegevoegd: 'In lid 9.3 is opgenomen dat bestaande gebouwen niet naar een kwetsbaar of zeer kwetsbaar gebouw mogen worden veranderd. Hiermee moet voorkomen worden dat er kwetsbare objecten binnen de belemmeringenstrook worden toegelaten".

2.3.3.2 In de artikelsgewijze toelichting is tekst in de functie 'Bedrijf – Bedrijf tot en met categorie 2' artikel 2.2.2 aangevuld
Binnen de functie 'Bedrijf – Bedrijf tot en met categorie 2' zijn bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan – met uitzondering van enkele bestaande uitzonderingen. De benoemde uitzonderingen zijn aangevuld met de volgende tekst: 'Dit geldt ook voor het fietsenreparatie- en verhuurbedrijf met ondersteunende horeca aan de Alendorperweg 50a'.

2.3.4 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing

2.3.4.1 Actualiseren van de toelichting na inwerkingtreding Omgevingswet
De teksten in de toelichting van het Chw bestemmingsplan Maximapark zijn geactualiseerd naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het gaat om tekstuele aanpassingen die geen gevolgen hebben.

2.3.4.2 Aanpassing paragraaf 1.4.4. Vikingrijn
In deze paragraaf staat dat de Vikingrijn in de toekomst uitgebreid gaat worden. Dit is inmiddels gebeurd. De volgende tekst: 'Ook de Vikingrijn zal in de toekomst uitgebreid worden.' wordt verwijderd.

2.3.4.3 Aanpassing paragraaf 1.4.6.1 Noordpunt sportpark
In paragraaf 1.4.6.1 stond halve zin, deze zin is aangevuld.
De tekst van paragraaf 1.4.6.1 wordt als volgt: 'Op het noordelijk deel van het park boven de Componistenlaan zijn diverse sportvoorzieningen gelegen, zoals een klimhal en scouting-

gelegenheden. Hier wordt beoogd om diverse leisure-achtige (aan sport gerelateerde) activiteiten mogelijk te maken. Er ~~wordt~~ komt in de toekomst ook een zwembad.'.

2.3.4.4 Aanpassing paragraaf 1.4.6.2 Alendorperweg
In paragraaf 1.4.6.2 wordt verwezen naar overige zone – omgevingskwaliteit. In de paragraaf is verduidelijkt wat het gevolg daarvan is.

De tekst van paragraaf 1.4.6.2 wordt als volgt: 'Langs de Alendorperweg zijn verschillende woonpercelen gelegen met objecten die aangeduid zijn als 'overige zone - omgevingskwaliteit'. Deze zijn aangemerkt als 'overige zone - omgevingskwaliteit' vanwege de typologie, de ligging, het ensemble, de architectuur of de architectonische waarde. Voorbeelden hiervan zijn diverse langhuisboerderijen, een villa, een toegangshekwerk en tuinderswoningen. Een beschrijving van deze te beschermen kwaliteiten is opgenomen in bijlage 4. Binnen de zone omgevingskwaliteit is het verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen of te slopen. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning alleen als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de kwaliteitskenmerken'.

2.3.4.5 Aanpassing paragraaf 1.5.8.1.1 Bouwen
Het akoestisch onderzoek, zoals opgenomen in het ontwerp, is niet meer opgenomen in de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit onderzoek is namelijk niet meer relevant, omdat er voldoende afstand tussen het bedrijfsperceel aan de Europaweg 2 en de beoogde geluidgevoelige objecten aan de Europaweg en de Hoekelumseboslaan gelegen is. Daarom is de tekst hierover verwijderd.

De tekst:
'16. Specifieke bouwaanduiding - 2 (dit was besluitsubvlak 27), specifieke bouwaanduiding - 3 (dit was besluitsubvlak 31), specifieke bouwaanduiding - 4 (dit was besluitsubvlak 32), specifieke bouwaanduiding - 5 (dit was besluitsubvlak 33), specifieke bouwaanduiding - 6 (dit was besluitsubvlak 36) en specifieke bouwaanduiding - 7 (dit was besluitsubvlak 37): deze bouwaanduidingen zijn gekoppeld aan diverse percelen aan de Hoekelumseboslaan. Deze bouwaanduidingen regelen dat er enkel een vergunning voor de activiteit bouwen verleend kan worden voor indien een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Dit woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd door het uitvoeren van maatregelen in het akoestisch rapport zoals opgenomen in bijlage 1 of als de bedrijfsmatige activiteiten van het fruitkoelbedrijf ter plaatse definitief zijn beëindigd.' is verwijderd.

2.3.4.6 Aanpassing paragraaf 1.5.8.1.2, functies en activiteiten
De functie op een locatie aan de Enghlaan is aangepast van 'Bijzondere wijkfunctie' naar 'Agrarisch'. De toelichting van het bestemmingsplan is daarop aangepast. In paragraaf 1.5.8.1.2 is daarom tekst over deze locatie verwijderd.

De tekst:
'Beheersverordening De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen
Besluitsubvlak NN: agrarische doeleinden, niet zijnde intensieve veeteelt, een dienstwoning met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken, zoals parkeervoorzieningen water een kinderdagverblijf met dienstwoning.
én
Besluitsublak OO: agrarische doeleinden, niet zijnde intensieve veeteelt, een dienstwoning met de daarbij behorende, bouwwerken en andere werken, zoals parkeervoorzieningen,
water.

Voor het adres Enghlaan 6/6a

Chw bestemmingsplan Maximapark
Functie 'Bijzondere wijkfunctie': Activiteiten die passen bij voorzieningen gericht op bewoners van de wijk en de directe omgeving van de wijk en voor lichte bedrijfsactiviteiten, zoals dienstverlening,

buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, sportvoorzieningen, bedrijven in categorie A en B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, tuinen en erven, verkeers-, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen.

Met de aanduidingen: 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van maatschappelijk - bedrijfswoning bij kinderdagverblijf'.

Voor de Enghlaan 6/6a geldt dat er afgelopen jaren diverse omgevingsvergunningen zijn verleend, onder andere voor het kunnen exploiteren van kinderdagverblijven en een buitenschoolse opvang en een sportvoorziening. De agrarische activiteiten, naast het hobbymatig houden van landbouwhuisdieren, zijn inmiddels gestaakt. De vergunde activiteiten passen het beste bij de functie 'Bijzondere wijkfunctie'. Dit betekent wel aan aanvulling op wat nu vergund is, namelijk het uitoefenen van bedrijven in categorie A en B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving en dienstverlening. De bedrijven in categorie A en B1 die zijn opgenomen in voorgaand genoemde lijst hebben geen significante impact of de omringende omgeving. Dit zijn bedrijven die namelijk acceptabel worden geacht in een woonomgeving. Er zijn verder geen goede alternatieven als functie. Een alternatieve functie zou bijvoorbeeld 'Werken in de wijk' zijn, maar deze functie maakt de activiteiten zoals hierboven omschreven in de functie 'Bijzondere wijkfunctie' ook mogelijk, samen met maatschappelijke voorzieningen en culturele voorzieningen. Een dergelijke verruiming van activiteiten is op deze manier niet van toepassing op het perceel.' is verwijderd.

2.3.4.7 Aanpassing paragraaf 2.2.2, artikelsgewijze toelichting functie 'Bijzondere wijkfunctie'
De artikelsgewijze toelichting over de functie 'Bijzondere wijkfunctie' is verwijderd omdat deze functie niet meer voorkomt in het bestemmingsplan.

De tekst: 'De 'Bijzondere wijkfunctie' wordt gegeven aan een gebouw waarin een aantal functies zijn samengebracht die een bijdrage leveren aan het voorzieningenniveau en de sociale cohesie van de wijk of buurt. Deze functie (bestemming) is toegekend aan het perceel Enghlaan 6/6A/6B waar kinderopvang- en basisschoolopvangen worden uitgevoerd.' wordt verwijderd.

2.3.4.8 Aanpassing paragraaf 2.2.2, artikelsgewijze toelichting functie 'Bedrijf – Bedrijf tot en met categorie 2'
De aanduiding 'specifieke vorm van horeca – horeca in de categorie D2' is verwijderd van de verbeelding. De artikelsgewijze toelichting wordt hierop aangepast.
De artikelsgewijze toelichting wordt:
De verschillende bedrijven binnen het Máximapark hebben de functie (bestemming) 'Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2' gekregen. Aan het plan is (als bijlage bij de regels) de Lijst van bedrijfsactiviteiten toegevoegd. Een uitgebreide toelichting op deze lijst is opgenomen in de bijlage zelf. Binnen het plangebied zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Bestaande uitzonderingen, zoals een hoveniersbedrijf~~, een horecabedrijf in categorie D2~~ en een fruitkoelbedrijf, zijn specifiek aangeduid.'.

2.3.4.9 Er is een zin toegevoegd aan paragraaf 2.2.2 van de artikelsgewijze toelichting
Onder artikel 13 (Milieuzone – Boringsvrije zone') ontbrak een zinsdeel in het ontwerpbestemmingsplan. Hierin stond 'Hiervan kan'. Dit is aangevuld met de volgende tekst: '…afgeweken worden als er toestemming verleend is door de beheerder (in dit geval de provincie Utrecht)'.

2.3.4.10 Paragraaf 2.4.3.7 van de artikelsgewijze toelichting op artikel 29.5 (Logies, bed-and-breakfast, vakantieverhuur) is vervangen
In paragraaf 2.4.3.7 is een woord in de tweede alinea vervangen. Dit is naar aanleiding van een tussenuitspraak van de Raad van State over het Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark (ECLI:NL:RVS:2023:3717). Hierin is aangegeven dat de regel van lid 29.5, onder 1, namelijk dat de hoofdbewoner in de woning moet zijn als er gasten is, onredelijk bezwarend is. Om deze reden is in de artikelsgewijze toelichting in de zin: 'Anders dan bijvoorbeeld

bij particuliere vakantieverhuur is er in een bed-and-breakfast altijd een gastheer of -vrouw aanwezig' het woord "altijd" vervangen door "in de regel". Hiermee wordt beter aangesloten op hoe de regel bedoeld wordt, namelijk dat de hoofdbewoner bijvoorbeeld boodschappen kan doen, maar dat er wordt vastgehouden aan het punt dat wel verwacht wordt dat de hoofdbewoner (in de regel) aanwezig is wanneer er gasten zijn. Dat is namelijk het belangrijkste onderscheid tussen vakantieverhuur (hoofbewoner niet aanwezig) en bed-and-breakfast (hoofdbewoner in de regel aanwezig).

Daarnaast is in de eerste alinea opgenomen het volgende opgenomen: "De gemeente heeft een wijziging van de verordening in voorbereiding die een meldplicht per overnachting invoert voor de particuliere vakantieverhuur". Deze meldplicht is inmiddels door de huisvestingsverordening ingevoerd. Daarom is deze zin aangepast naar: 'Daarnaast geldt op grond van de huisvestingsverordening voor particuliere vakantieverhuur ook een meldplicht per verhuring".

Tot slot is de vierde alinea de zin: 'Sinds 1 juli 2021 geldt op grond van de Huisvestingsverordening voor zowel particuliere vakantieverhuur als voor bed-and-breakfast een registratieplicht" verwijderd". Zoals hiervoor beschreven geldt bijvoorbeeld voor particuliere vakantieverhuur een meldplicht.

2.3.4.11 De tekst van de inleiding van hoofdstuk 3 is gewijzigd
De inleiding van hoofdstuk 3 (alsmede verschillende paragrafen in dit hoofdstuk) zijn gewijzigd. De reden hiervoor is dat er een onderbouwing ontbrak voor de bouwmogelijkheden van woningen aan de Hoekelumseboslaan en de Europaweg. De onderzoeken die hieraan ter grondslag lagen (en opgesteld waren in het kader van het uitwerkingsplan Leidsche Rijn Park, Uitwerkingsplan Europaweg Noord) waren verouderd. Daarnaast zijn enkele bouwmogelijkheden (van de braakliggende kavels) uit het bestemmingsplan gelaten vanwege de onderzoeksresultaten van de quickscan flora en fauna.

In de inleiding is de tweede alinea als volgt aangepast: 'Dit bestemmingsplan maakt ~~geen~~ niet direct nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Wel worden enkele mogelijkheden voor de bouw van nieuwe gebouwen aan de Hoekelumseboslaan en de Europaweg overgenomen. De uitgevoerde onderzoeken zijn breder ingestoken dan de gebiedsdelen die in het Chw bestemmingsplan Maximapark zijn opgenomen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieutechnische- en hygienische uitvoerbaarheid ten aanzien van enerzijds het bestemmingsplan in haar algemeenheid en de opgenomen bouwmogelijkheden aan de Hoekelumseboslaan en de Europaweg.

2.3.4.12 Paragraaf 3.2 ('Milieueffectrapportage') is aangevuld
De paragraaf 3.2 is aangevuld met een motivering waarom geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling in het kader van de m.e.r.-procedure. De tekst onder de kopjes 'plansituatie' en 'conclusie' is aangepast.

De tekst:
'**Plansituatie**
Dit plan maakt geen activiteiten mogelijk die waarvoor op grond van artikel 2 van het Besluit milieueffectrapportage een milieueffectrapport opgesteld moet worden of waarvoor op grond van hetzelfde artikel beoordeeld moet worden of er een milieueffectrapport nodig is.

Conclusie
Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen. Het bestemmingsplan maakt niet direct nieuwe ontwikkelingen mogelijk behalve ontwikkelingen die onder de huidige beheersverordening al mogelijk werden gemaakt. Het opstellen van een milieueffectrapportage is dan ook niet noodzakelijk.'

is vervangen door de tekst:

Plansituatie
Dit plan maakt geen activiteiten mogelijk die waarvoor op grond van artikel 2 van het Besluit milieueffectrapportage een milieueffectrapport opgesteld moet worden of waarvoor op grond van hetzelfde artikel beoordeeld moet worden of er een milieueffectrapport nodig is. De bebouwingsmogelijkheden die in dit plan zijn opgenomen waren al mogelijk onder de huidige beheersverordening. Daarbij is het aantal in dit plan opgenomen bebouwingsmogelijkheden zeer beperkt en sluit het in aard aan op de bestaande woningen in de omgeving. Dit wordt niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject.

Conclusie
Het bestemmingsplan maakt niet direct nieuwe ontwikkelingen mogelijk behalve ontwikkelingen die onder de huidige beheersverordening al mogelijk werden gemaakt. De ontwikkeling wordt niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject. Het opstellen van een milieueffectrapportage of een m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

2.3.4.13 Paragraaf 3.3 ('Bedrijven en milieuzonering' is aangepast.

De reden hiervoor is dat het onnodig is om de maatregelen zoals destijds in het akoestisch onderzoek genoemd uit te voeren om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. Het bedrijf aan de Europaweg 2 is een fruitkoelbedrijf en komt overeen met een bedrijf met milieucategorie 3.1 conform de VNG-systematiek 'Bedrijven en milieuzonering'. Voor een dergelijke milieucategorie geldt dat ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat een richtafstand van 50 meter tussen het bedrijfsperceel en de dichtstbijzijnde beoogde woning gehanteerd moet worden. Daar is in dit geval sprake van.

De volgende tekst is verwijderd uit paragraaf 3.3:
‘In de beheersverordening 'De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen' is opgenomen dat ter plaatse van de besluitsubvlakken 27, 31, 32, 33, 36 en 37 voor het bouwen of wijzigen van geluidgevoelige bestemmingen genoemd in de vlakken YY en ZZ vergunning verleend kan worden indien een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is. Deze regel heeft betrekking op locaties die onder andere langs de Europaweg en Het Lint Vleuterweide zijn gelegen en in de invloedsfeer van het nabijgelegen fruitkoelbedrijf. Bij het wijzigen of bouwen van geluidgevoelige bestemmingen moeten maatregelen uitgevoerd worden uit het destijds uitgevoerde akoestisch onderzoek die als bijlage 1 is opgenomen. Dit tenzij de bedrijfsactiviteiten waarvoor het akoestisch onderzoek is uitgevoerd zijn gestopt.’.

De volgende tekst is toegevoegd:
‘Nieuwe gevoelige objecten in de omgeving van bedrijven worden met dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. De beoogde woningen voor de kavels aan de Hoekelumseboslaan en de Europaweg zijn op voldoende afstand gelegen van het fruitkoelbedrijf aan de Europaweg 2. Dit fruitkoelbedrijf heeft een milieucategorie van 3.1, wat overeenkomt met een aan te houden richtafstand van 50 meter. De dichtstbijzijnde beoogde geluidgevoelige gevel van het dichtstbijzijnde perceel en de perceelsgrens van het fruitkoelbedrijf is gelegen op circa 78 meter afstand.’.

De conclusie van de bedrijven en milieuzoneringsparagraaf (namelijk dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat) is ongewijzigd.

2.3.4.14 De tekst van paragraaf 3.4 ('Geluidhinder') is aangepast, er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (opgenomen in bijlage 1 van het bestemmingsplan) en er is een besluit hogere waarden genomen (opgenomen in bijlage 2 van het bestemmingsplan).
Het ontbrak in de ontwerpversie van het Chw bestemmingsplan Máximapark aan een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en daarmee ook aan een complete geluidsparagraaf. Deze omissie is gerepareerd. Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai door de gemeente Utrecht uitgevoerd om de geluidbelasting op de gevels van de beoogde woningen inzichtelijk te maken. Uit het onderzoek is gebleken dat geen van de nieuwe beoogde woningen zich binnen het gebied met

een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde bevindt. Wel wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Om deze reden wordt voor dit plan een ontheffing ('hogere waarden') verleend voor het geluid van de Europaweg van maximaal 58 dB. Elke woning moet conform het gemeentelijke beleid ter compensatie de beschikking hebben over een luwe gevel, een rustige buitenruimte en een akoestisch gunstige woningindeling. De ontheffing is in bijlage 2 van het bestemmingsplan opgenomen. Overigens is uiteindelijk bepaald vanwege de uitkomsten van de quickscan flora en fauna om diverse gebiedsdelen die in dit akoestisch onderzoek zijn onderzocht uit het bestemmingsplan te laten.

Bovenstaande in acht nemende is de volgende tekst verwijderd:
'Plangebied
Binnen het plangebied wordt geen ontwikkelruimte geboden langs drukke wegen (50 km/per uur), spoorweg en industrieterreinen. In dit bestemmingsplan worden geen (nieuwe) geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Er zijn verschillende bouwaanduidingen vanuit de beheersverordening opgenomen aan de Europaweg die de bouw van een nieuw hoofdgebouw in het aangegeven vlak mogelijk maakt.

In het kader van de opstelling van het bestemmingsplan Leidsche Rijn Park is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (VL04-51/1 d.d. 6 december 2004, gewijzigd d.d. 18 januari 2005, alsmede een erratum d.d. 10 augustus 2005. Er is daarbij onderzoek verricht naar de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van woningbouw in het Leidsche Rijn Park gerelateerd aan de bestaande infrastructuur. Voor het plangebied aan de noordzijde van de Europaweg (waar bebouwingsaanduingen zijn opgenomen) is naar voren gekomen dat er geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaatsvindt door toedoen van het wegverkeer op de Noordelijke Stadsas.

Conclusie
Vanuit geluid zijn er geen beperkingen voor het plangebied.

En vervangen door de volgende tekst:
'**Plangebied**
Binnen het plangebied wordt geen ontwikkelruimte geboden langs drukke wegen (50 km/per uur), spoorweg en industrieterreinen. In dit bestemmingsplan worden geen (nieuwe) geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Er zijn verschillende bouwaanduidingen vanuit de beheersverordening opgenomen aan de Europaweg die de bouw van een nieuw hoofdgebouw in het aangegeven vlak mogelijk maakt. In onderhavig plan gaat het om enkele bouwaanduidingen die vanuit de beheersverordening over worden gezet naar dit bestemmingsplan. In het akoestisch onderzoek is eveneens onderzoek naar verschillende bouwmogelijkheden verricht die niet zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. Voor zover de resultaten betrekking hebben op bouwmogelijkheden die zich buiten het plangebied (en de reikwijdte van dit bestemmingsplan vallen) zijn deze niet relevant.

In het kader van de in dit bestemmingsplan opgenomen bouwmogelijkheden aan de Hoekelumseboslaan en Europaweg is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai). Het deel van het plangebied aan de Europaweg en de Hoekelumsenoslaan zijn gelegen binnen de wettelijke zone van de Europaweg.

Wegverkeer
De contouren van de toekomstige maximale geluidbelasting bedraagt op de nog geplande woningen in bouwvlakken met specifieke bouwaanduiding (incl. 5 dB aftrek ex art. 110 Wgh) 55 dB. De geluidbelasting is inzichtelijk gemaakt op de volgende afbeelding.



Geluidscontouren op basis van de hoogst berekende geluidbelasting vanwege de Europaweg

De geluidbelasting overschrijdt de voorkeursgrenswaarde in een ongeveer 80 meter brede strook aan de oostzijde van de weg. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (oranje gekleurd in de figuur) beslaat daarmee een grootgedeelte van het plangebied waar de bestemming wonen wordt toegestaan. In dit gebied is woningbouw met ontheffing mogelijk mits er voldaan wordt aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid. De nog in te vullen kavels verder naar het oosten gelegen in het plangebied liggen voor het grootste deel in het groene gebied waar aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan.

In de specifieke bouwaanduidingsvlakken nabij de weg wordt de maximale ontheffingswaarde die geldt in de uitleggebieden (58 dB) overschreden (rode gebied). Woningbouw dient hier bij voorkeur buiten te blijven. Indien er binnen het rode gebied wordt gebouwd, dan kan dat alleen middels toepassing van dove gevels. In de huidige situatie zijn deze kavels die het dichtst bij de weg liggen echter reeds bebouwd.

Geen van de nieuwe woningen (de specifieke bouwaanduidingsvlakken) bevindt zich binnen het gebied met een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde.
Vanwege een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde wordt voor dit plan een ontheffing (‘hogere waarden’) verleend voor het geluid van de Europaweg van maximaal 58 dB. Maatregelen ter verbetering van de geluidssituatie zijn namelijk redelijkerwijs niet voorhanden. Op de betreffende weg ligt al een (licht) geluidsreducerend wegdek en geluidsschermen zijn in een dergelijke binnenstedelijke situatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.

Aangezien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, zal elke woning conform het gemeentelijke beleid ter compensatie de beschikking moeten hebben over een luwe gevel, een rustige buitenruimte en een akoestisch gunstige woningindeling. Uit het onderzoek blijkt dat dit voor alle geprojecteerde woningen het geval is. Bij een nadere/andere uitwerking van het plan zal dit opnieuw nader gedetailleerd moeten worden uitgezocht.

Conclusie
Er zijn vanuit het aspect geluid bezien geen belemmeringen voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied. Voor dit plan wordt parallel aan de ruimtelijke procedure een hogere waarde procedure voor de hierboven genoemde geluidbron doorlopen (zie Bijlage 2 Besluit hogere waarden). Door het treffen van maatregelen aan de woningen kan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid worden voldaan.’.

2.3.4.15 De bodemparagraaf (paragraaf 3.9) is aangepast om duidelijker te maken dat de grond in beginsel geschikt is voor het beoogde gebruik

De tekst: ‘waardoor geen noodzaak bestaat om bodemonderzoek uit te voeren’ is verwijderd en wordt vervangen door de volgende tekst:
’Wel worden enkele bouwmogelijkheden aan de Europaweg en de Hoekelumseboslaan overgenomen. De bodemkwaliteit is op basis van bodeminformatie van de gemeente Utrecht op deze locatie naar verwachting voldoende geschikt voor 'Wonen'. In het kader van het bestemmingsplan is daardoor geen noodzaak om bodemonderzoek uit te voeren.’.

De opmerking dat bij eventuele wijzigingen in functie en/of gebruik een (her)beoordeling noodzakelijk is en aangetoond dient te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie is aangevuld met dat dit eveneens bij sloop- en/of bouwwerkzaamheden moet gebeuren.

2.3.4.16 De tekst van paragraaf 3.10 ('Natuurbescherming') is aangepast, er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (opgenomen in bijlage 3 van het bestemmingsplan) en er is een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd (opgenomen in bijlage 4 van het bestemmingsplan).

In het kader van de bouwmogelijkheden aan de Hoekelumseboslaan en Europaweg is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Daarnaast is eveneens een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd om te bepalen of er significante negatieve effecten plaatsvinden op nabijgelegen Natura-2000 gebieden als gevolg van de mogelijke bouw van de beoogde woningen. Bij het ontwerpbestemmingsplan is verzuimd om deze noodzakelijke onderzoeken uit te voeren. Bij de vaststelling worden deze gebreken gerepareerd.

De zin in de alinea onder het kopje 'plangebied' met de tekst: ’*Om deze redenen hoeft er voor dit bestemmingsplan geen ecologisch onderzoek uitgevoerd te worden,’* is verwijderd en is vervangen door de volgende tekst:

Plangebied

Flora en fauna

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie Bijlage 3) om in beeld te brengen of er (potentiële) vaste rust- of voortplantingsplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht. Het onderzoek heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgende de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

Methodiek

Het onderzoek is uitgevoerd door middel van een literatuuronderzoek en een veldonderzoek. Op deze wijze is inzicht verkregen in de aanwezigheid van geschikt habitat en de daarbij te verwachten beschermde soorten, gesitueerd op of nabij de onderzoekslocatie. Voor het literatuuronderzoek naar beschermde gebieden, soorten en houtopstanden is onder andere gebruik gemaakt van informatiebronnen beschikbaar gesteld door het Ministerie van Landbouw, Natuur, Voedselkwaliteit en Visserij en de Provinciale Omgevingsvisie. Daarnaast zijn verspreidingsgegevens uit het archief van Bureau Viridis, de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF), verspreidingsatlassen en vrij beschikbare verspreidingsgegevens van soortenorganisaties gebruikt van minimaal de laatste 10 jaar binnen een straal van minimaal 3 kilometer rondom het plangebied.

Tijdens het veldonderzoek is het gehele gebied met bebouwingsmogelijkheden nabij de Hoekelumseboslaan en de Europaweg zoals die momenteel in de beheersverordening staan beschouwd. Op basis van geografische ligging, terreingesteldheid en expert judgement is beoordeeld of in en rond het plangebied beschermde natuurwaarden kunnen voorkomen of dat er voor beschermde soorten geschikt leefgebied aanwezig is. Tijdens het onderzoek is de relevante directe omgeving van het plangebied eveneens onderzocht op de potentie voor beschermde soorten. Op deze manier zijn de uitstralingseffecten van de activiteit bepaald.

Aanwezige beschermde soorten – Wet natuurbescherming
Uit de quickscan volgt dat met betrekking tot soortenbescherming een aantal aandachtspunten in acht genomen moet worden.

Voor een aantal soorten zijn middels het nemen van specifieke preventieve maatregelen negatieve effecten te voorkomen. Dit betreffen de volgende soorten/ functies:
- Rugstreeppad – landhabitat;
- Algemene broedvogels – nestlocaties.

Voor andere soorten zijn er geen maatregelen die het optreden van negatieve effecten geheel voorkomen. Er is daarom nader onderzoek nodig om vast te stellen of deze soorten aanwezig zijn binnen de invloedssfeer van de geplande werkzaamheden, zo nodig gevolgd door een vergunningsaanvraag. Het betreffen de volgende soorten/functies:
- Boombewonende vleermuizen – verblijfplaatsen;
- Teunisbloempijlstaart – voortplantingshabitat.

Er zijn ook soorten waarvan de aanwezigheid van nesten, verblijfplaatsentijdens foerageergebied tijdens het veldbezoek kon worden vastgesteld. Voor deze soorten dient een activiteitenplan te worden opgesteld en een vergunning te worden aangevraagd. Het gaat hier om de volgende soort en functie:
- Boerenzwaluw – jaarrond beschermde nesten;
- Haas – verblijfplaatsen en essentieel leefgebied;
- Konijn – verblijfplaatsen en essentieel leefgebied.

Ten slotte zijn er soorten waarvoor geldt dat aanwezigheid en negatieve effecten op basis van nader onderzoek niet kunnen worden uitgesloten waardoor op voorhand een vergunning moet worden aangevraagd:
- Bunzing – verblijfplaatsen en essentieel leefgebied;
- Wezel – verblijfplaatsen en essentieel leefgebied.

De resultaten van de quickscan flora en fauna vragen om nader onderzoek naar verschillende beschermde soorten, te weten de boombewonende vleermuis, teunisbloempijlstraat en het konijn. Het onderzoek zag toe op een groter gebied, namelijk op de bebouwingsmogelijkheden voor braakliggende bouwkavels vanuit de beheersverordening. Aangezien geconcludeerd is dat nader onderzoek benodigd is zijn de bebouwingsmogelijkheden waar de noodzaak van het nader onderzoek betrekking op heeft uit het plan gelaten. Voor deze bebouwingsmogelijkheden blijft daarmee de beheersverordening gelden. Zodra het nader onderzoek uitgevoerd is zullen de bebouwingsmogelijkheden in een apart plan mogelijk worden gemaakt.

<u>Stikstofdepositie</u>
Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is Oostelijke Vechtplassen, dat op ongeveer 7,5 kilometer afstand van het plangebied ligt. Om de bijdrage aan de stikstofdepositie van het plan te bepalen zijn er berekeningen gemaakt met de AERIUS Calculator versie 2024.2. Hierbij is de referentiesituatie vergeleken met de toekomstige situatie (zie voor een nadere toelichting en de berekeningen bijlage 4). Er wordt geen stikstofdepositie bijdrage groter dan 0,00 mol/ha/jaar berekend, waarmee significant negatieve effecten op de natuurwaarden van de omliggende Natura 2000-gebieden ten gevolge van het gebruik van de beoogde ontwikkeling op voorhand uitgesloten zijn. Hierbij moet worden benoemd dat de berekening breder is ingestoken dan daadwerkelijk in dit plan mogelijk wordt gemaakt. Er is daarom geen sprake van een Natura-2000 activiteit en er geldt daarom geen vergunningplicht. Het aspect stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor vaststelling van het plan.

2.3.4.17 De archeologieparagraaf (paragraaf 3.13) is geactualiseerd om aan te sluiten bij de huidige juridische regeling voor archeologie.

De tekst in paragraaf 3.13 wordt als volgt gewijzigd:

‘3.13 Archeologie

Wettelijk kader

In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag van Malta ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is een betere bescherming van het Europese archeologische erfgoed door een structurele inpassing van de archeologie in ruimtelijke ordeningstrajecten. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard dienen te blijven. Alleen als behoud in situ niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud van de archeologische informatie ex situ, door middel van opgraven en bewaren in depot. Een ander uitgangspunt is dat het onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden in een zo vroeg mogelijk stadium dient plaats te vinden, zodat hiermee bij de planontwikkeling rekening gehouden kan worden. Een derde uitgangspunt is het 'de verstoorder betaalt principe'. Alle kosten die samenhangen met archeologisch onderzoek dienen te worden betaald door de initiatiefnemer van de geplande bodemingrepen. Ten slotte richt het Verdrag van Malta zich tevens op een toename van kennis, herkenbaarheid en beleefbaarheid van het archeologische erfgoed.

De Erfgoedwet heeft betrekking op archeologie op het land en onder water. Samen met de ~~toekomstige~~ Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. ~~Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijft artikel 38a van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Artikel 38a schrijft voor dat in een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met in de grond te aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.~~

~~Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht~~ Het omgevingsplan van de gemeente Utrecht

In het omgevingsplan zijn regels voor de bescherming van archeologie opgenomen in het hoofdstuk grondwerk. Met grondwerk worden de activiteiten die de bodem verstoren bedoeld.

~~De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht op te stellen voor het hele grondgebied van de gemeente, waarmee de wettelijk vereiste bescherming kan worden geboden. In het Chw bestemmingsplan Maximapark nemen we de regeling voor archeologie op uit het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht (gebiedsaanduiding archeologische verwachting 2-6, zie Artikel 36).~~

~~In deze gebiedsaanduiding is opgenomen dat de voor archeologie aangewezen gronden mede zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen. Hiermee wordt geregeld dat onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen het handelen in strijd met regels in het bestemmingsplan. Met de daarbij behorende archeologische waardenkaart is de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht gewaarborgd en zijn verstoringen van de bodem vanaf een op de archeologische waardenkaart aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig.~~

~~Gemeentelijke archeologische waardenkaart~~

~~De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de plankaart in het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht. Deze archeologische waardenkaart is gebaseerd op de bodemkaart, cultuurhistorische en archeologische waarden en verwachtingen en op de kennis en ervaring opgedaan in tientallen jaren archeologisch onderzoek in de stad. Hij geeft inzicht in de ligging van beschermde archeologische rijksmonumenten, gebieden van zeer hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische verwachting, gebieden van middelhoge archeologische verwachting, gebieden van lage archeologische verwachting en bij welk te verstoren oppervlakte en diepte een vergunningsplicht geldt. In de op de waardenkaart aangeduide gebieden waar een vergunningplicht geldt zal van toekomstige initiatiefnemers tot bodemverstorende activiteiten een inspanning vereist worden om resten uit het verleden op te laten sporen en zo nodig veilig te stellen.~~

~~Beschermde archeologische rijksmonumenten worden op grond van de Erfgoedwet beschermd. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijven paragraaf 2 en 3 van hoofdstuk II van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hierin staat dat aantasting van de beschermde archeologische monumenten niet is toegestaan. Voor wijziging, sloop of verwijdering van een archeologisch Rijksmonument moet een vergunning worden aangevraagd waarop de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed beslist. Op de archeologische waardenkaart zijn deze archeologische rijksmonumenten weergegeven als WA1a. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de gemeente bij meervoudige vergunningsaanvragen wel als bevoegd gezag aangewezen en heeft het Rijk advies- en instemmingsrecht.~~

Op basis van onderzoek heeft de gemeente vastgesteld hoe groot de kans is dat op een locatie archeologische resten gevonden kunnen worden. Op basis van de trefkans is aan locaties een verwachtingswaarde toegekend. Een locatie met een grote trefkans heeft verwachtingswaarde WA1, een locatie met de laagste trefkans heeft verwachtingswaarde WA6. Op een locaties waar de trefkans zeer klein is of waar bekend is dat er geen archeologisch resten zijn op een locatie, is geen verwachtingswaarde opgenomen en gelden dus ook geen regels. De locaties met de diverse archeologische verwachtingswaarde zijn zo in het omgevingsplan opgenomen, dat bij een klik op de kaart zichtbaar is of er een waarde geldt, welke waarde dat dan is en welke regel van toepassing is.

Gebieden van zeer hoge archeologische waarde (WA2) zijn gebieden waarvan bekend is dat er belangwekkende archeologische waarden zijn, maar die (nog) niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 cm.

Gebieden van hoge archeologische waarde (WA3) zijn gebieden waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar waarvan de begrenzing nog niet vastgesteld is. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 30 m^2 en dieper dan 30 cm.

Gebieden van hoge archeologische verwachting (WA4) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan groot is vanwege historisch-topografische bronnen en landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m^2 en dieper dan 30 cm.

Gebieden van middelhoge archeologische verwachting (WA5) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan middelgroot is. Dit is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m^2 en dieper dan 30 cm.

Gebieden van lage archeologische verwachting (WA6) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan klein is. Dit is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 5000 m^2 en dieper dan 50 cm.

~~Gebieden zonder archeologische waarde (WA7) zijn gebieden waar geen archeologische waarden (meer) worden verwacht. Hier geldt geen vergunningsplicht.~~

Plangebied
Voor verschillende delen van het plangebied geldt een archeologische verwachtingswaarde ~~gebiedsaanduiding~~. Als in het plangebied verstoringen plaatsvinden, wordt bij de plantoetsing en besluitvorming de hoogste waarde gehanteerd. Als de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied de vrijstellingsgrenzen overschrijdt (oppervlakte en diepte) is deze vergunningsplichtig. Aan de vergunning zullen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van de bescherming van de archeologische waarden die in het plangebied aanwezig zijn.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen moet hiervan, conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet melding worden gedaan bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de archeologen van de afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht, 030-2860023, 030-2860016, 030-2860011 of 030-2862765 en via archeologie@utrecht.nl.'.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

1. De mogelijkheden uit de beheersverordening zijn niet overgenomen.
Indiener merkt op dat een aantal mogelijkheden die op basis van het oude bestemmingsplan waren toegestaan op zijn perceel op basis van het nieuwe bestemmingsplan niet meer mogelijk zijn. Dit zijn: Fietsverhuur- en fietsreparatiebedrijf; Fietsenzaak; Assemblage en montage van fietsen; Opslag van fietsen met bijbehorend kantoor en Verhuur van kano's, boten, sups en sportartikelen.

Reactie
In de beheersverordening De Meern Noord, Máximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen ligt op dit perceel het besluitsubvlak 'MM'. Dit besluitsubvlak staat wonen, parkeervoorzieningen, water en bedrijfsmatige reparatie en onderhoud van fietsen, alsmede voor de verhuur van (water)fietsen, kano's, roeiboten en sportartikelen toe.

Op het perceel ligt in het ontwerp Chw bestemmingsplan Maximapark de functie 'Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2'. Hierbij hoort de volgende omschrijving: 'activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals bedrijfsactiviteiten in categorie 1 of 2, het aanleggen en gebruiken van tuinen en erven, water, waterberging, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen'. Uit de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' volgt dat in de categorie 1 en 2 de volgende (voor de casus relevante) activiteit is opgenomen: Verhuurbedrijven voor roerende goederen (niet elders genoemd). Er staat inderdaad niet meer expliciet in dat de genoemde activiteiten uit de beheersverordening zijn toegestaan. Hierom wordt in het bestemmingsplan een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - fietsverhuur en wateractiviteiten' opgenomen. In de regel wordt expliciet dit gebruik mogelijk gemaakt, tezamen met de ondersteunende horeca zoals die vergund is in de omgevingsvergunning. Om deze reden is vervolgens wel de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie D2' verwijderd.

2. Indiener verzoekt om de oppervlakte- en inhoudsmaat voor het perceel aan te passen.
Indiener merkt op dat de oppervlakte- en inhoudsmaat in het bestemmingsplan die bij het perceel behoren niet overeenkomen met de huidige situatie. In het ontwerpbestemmingsplan staat opgenomen dat het pand maximaal 150 m^2 groot mag zijn en maximaal 600 m^3 inhoud mag hebben. De huidige bebouwing is echter circa 290 m^2 groot en heeft een inhoud van 1000 m^3. De indiener verzoekt om de oppervlakte- en inhoudsmaat aan te passen voor het pand.

Reactie
Het klopt dat de oppervlakte en inhoudsmaten die in het Chw bestemmingsplan Máximapark bij het perceel van de indiener horen niet overeenkomen met de huidige situatie. Op basis van de beheersverordening 'De Meern Noord, Máximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen' gold voor het perceel 'besluitsubvlak - 21'. Hierin waren diverse maatvoeringen geregeld, waaronder een voor het pand geldende inhoud van 600 m^3. De 150 m^2 aan maximale grootte wordt niet genoemd; wellicht wordt door indiener gerefereerd naar de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' van de regels van het bestemmingsplan waarin afgeweken kan worden voor het realiseren van aan- en uitbouwen tot een gezamenlijk oppervlakte van 150 m^2 zolang het totale bebouwingsoppervlakte van het perceel minder bedraagt dan 25%.

Hoewel voor het perceel de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is opgenomen, blijkt uit de beheersverordening dat deze regels bedoeld waren voor woningen. Zo refereren deze regels in de beheersverordening naar de afstand tussen de perceelsgrens en de voorgevel van de woning. Momenteel staat er geen woning op het perceel. Om deze reden heeft het perceel ook de functie (bestemming) 'Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2' gekregen. Per abuis is deze specifieke bouwaanduiding ook op dit perceel gelegd. Deze wordt dan ook, mede naar aanleiding van deze zienswijze, van het perceel verwijderd. Dit betekent bijvoorbeeld ook dat de aangegeven maximale

goothoogte wordt verwijderd. Voor zover de bestaande bebouwing legaal gebouwd was, geldt dat deze in overeenstemming is met het Chw bestemmingsplan Máximapark (zoals wordt benoemd in artikel 22, lid 22.3 van het Chw bestemmingsplan).

Conclusie
Op grond van deze zienswijze wordt de wijziging aangebracht die in paragraaf 2.3.1.1 is aangegeven. Dit houdt in dat er een functieaanduiding is toegevoegd aan de Alendorperweg om duidelijk te maken dat bedrijfsmatige reparatie en onderhoud van fietsen en de verhuur van (water)fietsen, kano's, roeiboten en sportartikelen met ondersteunende horeca (50 m²) toegestaan is. Daarnaast is de 'specifieke bouwaanduiding – 1' met de maximale goothoogte van 6 meter voor dit perceel verwijderd, omdat deze bouwaanduiding niet meer relevant is voor deze gronden.

Zienswijze 2

1. Indiener wil in de toekomst wellicht grondboringen uitvoeren.
Indiener wil in de toekomst misschien een warmtepomp installeren waarvoor grondboringen noodzakelijk zijn die dieper gaan dan 40 meter. Dit is op grond van het bestemmingsplan niet mogelijk. Indiener vraagt zich af of hij daarvoor ontheffing kan krijgen.

Reactie
Het klopt dat er zich een boringsvrije zone (artikel 13 van het Chw bestemmingsplan Maximapark) bevindt op het perceel van de indiener. Boringen dieper dan 40 meter zijn, zoals al aangegeven door indiener, dan ook niet toegestaan. De provincie Utrecht kan echter wel toestemming verlenen voor boringen dieper dan 40 meter. Het is dus aan de provincie Utrecht om al dan niet ontheffing te verlenen voor eventuele grondboringen dieper dan 40 meter en niet aan de gemeente Utrecht. Het aanvragen van een ontheffing kan via de website van de provincie Utrecht.

2. Indiener vraagt zich af of er eventueel een tijdelijke mantelzorgwoning geplaatst kan worden.
Indiener vraagt zich af of het mogelijk is achter zijn woning een tijdelijke mantelzorgwoning te plaatsen dat geen aan- of bijgebouw is. Op basis van het bestemmingsplan is namelijk alleen een mantelzorgwoning in een aan- of bijgebouw mogelijk en indiener is bang dat dat ten koste gaat van opbergruimte.

Reactie
Een tijdelijke mantelzorgwoning hoeft niet persé in een bestaand aan- of bijgebouw gerealiseerd te worden. Een mantelzorgwoning kan ook een nieuwe, tijdelijke unit zijn.

Het realiseren van een tijdelijke mantelzorgwoning is in sommige gevallen vergunningsvrij. De regels over mantelzorg en een mantelzorgwoning staan in de artikelen 4.27, 4.28, 6.14 en 6.17 van het omgevingsplan gemeente Utrecht. De regels over het (vergunningvrij) bouwen staan in de artikelen 4.27 en 4.28, de regels over het gebruik staan in artikelen 6.14 en 6.17. In artikel 6.17 wordt bijvoorbeeld benoemd dat een vrijstaand bijhorend bouwwerk tijdelijk als mantelzorgwoning gebruikt mag worden. Het omgevingsplan gemeente Utrecht is te raadplegen via https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/.

De regel waar indiener naar verwijst in het Chw bestemmingsplan Máximapark artikel 25, lid 25.5 bevat een regel waarin geregeld is dat burgemeester en wethouders onder voorwaarden een tijdelijke vergunning kunnen verlenen voor het vergroten van een bijgebouw voor mantelzorg. Deze regel is bij de vaststelling van het Chw bestemmingsplan Maximapark niet meer van toepassing. De regels in het omgevingsplan gemeente Utrecht over mantelzorg gaan voor op de regels in het Chw bestemmingsplan Maximapark.

Of het vergunningsvrij realiseren van een mantelzorgwoning mogelijk is in het specifieke geval van de indiener hangt af van de situatie. Het is indiener aan te raden de vergunningscheck te doen om te kijken of voor een zodanige mantelzorgwoning een vergunning is vereist. Mochten er op basis van het omgevingsplan geen mogelijkheden zijn voor het realiseren van een mantelzorgwoning is er nog de mogelijkheid om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

aan te vragen voor het bouwen van en het wonen in een mantelzorgwoning. In dat geval wordt er een afweging gemaakt door het college van burgemeester en wethouders.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze worden geen wijzigingen aangebracht.

Zienswijze 3

Indiener geeft aan dat hij niet akkoord gaat met de voorgestelde wijzigingen die betrekking hebben op zijn perceel en verzoekt zijn bezwaren mee te nemen in het besluitvormingsproces van het bestemmingsplan.

1. De agrarische functie wordt in het bestemmingsplan voor het perceel beperkt.
Indiener is bezorgd over de impact van het bestemmingsplan op zijn perceel en de agrarische activiteiten die plaatsvinden op het perceel. Het perceel bevat een boomgaard, bewateringssysteem en opstallen. De impact op de agrarische activiteiten ziet op een inperking van de functie (glastuinbouw en fruitteelt worden verboden). Hiermee blijft er volgens indiener weinig ruimte over voor agrarische activiteiten en zal de waarde van het perceel en de opstallen sterk verminderen.

Reactie
In de beheersverordening is het besluitsubvlak 'OO' op het perceel van indiener opgenomen. Besluitsubvlak 'OO' staat agrarische doeleinden, niet zijnde intensieve veeteelt, toe. De regel uit het ontwerpbestemmingsplan is inderdaad beperkter. De reden hiervoor is dat de functieregels in de verschillende Chw bestemmingsplannen dezelfde regels hebben. Voor de functie 'Agrarisch' wordt in de regels glastuinbouw en fruitteelt expliciet uitgesloten, omdat deze activiteiten een significante impact hebben op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het is echter niet de bedoeling om bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten weg te bestemmen. Daarom nemen we voor het perceel een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 1' op de verbeelding op. Voor de gronden binnen deze aanduiding wordt in de regels opgenomen dat glastuinbouw en fruitteelt toegestaan is.

2. Er zouden bestaande gebouwen worden wegbestemd in het ontwerpbestemmingsplan.
Daarnaast merkt indiener op dat het bouwvlak op het perceel wordt verkleind waardoor enkele bestaande gebouwen worden wegbestemd en illegaal worden verklaard. Dit leidt volgens indiener tot juridische onzekerheid en tot problemen met betrekking tot het gebruik van het huidige bezit. Indiener is het niet eens met de voorgestelde wijzigingen zoals hierboven toegelicht.

Reactie
In het Chw bestemmingsplan Máximapark wordt niet gewerkt met bouwvlakken. Het vlakje dat op het perceel van indiener te zien is betreft een functieaanduiding van een bedrijfswoning en is geen bouwvlak. Bestaande bouwwerken die legaal gebouwd zijn mogen blijven bestaan (zoals wordt benoemd in artikel 22, lid 22.3 van het Chw bestemmingsplan) en worden dus niet wegbestemd. Dit is overigens ook in lijn met hoe het in de beheersverordening geregeld is die momenteel ook voor het perceel geldt.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze wordt de wijziging aangebracht die in paragraaf 2.3.1.2**Error! Reference source not found.** is aangegeven.

Zienswijze 4

De Gasunie merkt in haar zienswijze op dat de gasleiding niet overal correct weergeven is en heeft enkele aanvullingen en opmerkingen op de regels die bij het bestemmingsplan horen. Hieronder wordt puntsgewijs op de ingebrachte punten ingegaan. De verschillende inhoudelijke punten met betrekking tot de regels zijn opgeknipt en apart van een reactie voorzien om deze op een overzichtelijke manier te kunnen beantwoorden.

1. De ligging van de aardgasleiding klopt niet.

De Gasunie merkt op dat in het plangebied twee aardgastransportleidingen liggen die in eigendom van de Gasunie zijn. Volgens de Gasunie is de ligging van de leidingen, inclusief de belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leidingen niet overal correct weergegeven. De Gasunie verzoekt de ligging van de leidingen inclusief belemmeringenstrook correct weer te geven op de verbeelding.

Reactie

Naar aanleiding van de zienswijze is contact opgenomen met de Gasunie en hebben wij de meest recente tekeningen ontvangen van de ligging van de gasleiding. De ligging van de gasleiding is op de verbeelding aangepast.

2. Er worden om verschillende aanpassingen/aanscherpingen gevraagd in relatie tot de regels van het bestemmingsplan.

<u>Het toevoegen van het woord 'uitsluitend' aan artikel 9.2, lid 2 onder b</u>

De Gasunie verzoekt aan artikel 9.2, lid 2 onder b na 'dat' het woord 'uitsluitend' toe te voegen zodat de bestemming Leiding – Gas voorrang heeft op andere bestemmingen en te benadrukken dat de regel om de functie van artikel 9 gaat. Op deze manier wordt bijgedragen aan de bescherming van de gasleiding.

Reactie

Uit lid 9.2, onder 1 blijkt dat activiteiten als bouwen en grondwerk verboden zijn. De regel onder 2, onder b benoemt dat het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, enkel mag als dit bouwwerk hoort bij de functie. Het woord 'uitsluitend' is hierbij niet noodzakelijk, omdat uit de regel blijkt dat dit bouwwerk enkel toegestaan is als het hoort bij de functie 'Leiding – Gas'. Daarnaast zorgt de algemene regel van artikel 22, lid 22.1 dat de regels in hoofdstuk 3 buiten toepassing blijven voor zover zij niet te verenigen zijn met een regel over de toegewezen functie, met uitzondering van de regel in artikel 23, lid 23.2, die altijd van toepassing is. Daarmee wordt al een voorrangsbepaling aan de functieregels gegeven. Om deze reden hebben wij de regel niet aangepast.

<u>Een verbod op het wijzigen van bestaande gebouwen als dit leidt tot het toelaten van een kwetsbaar object</u>.

De Gasunie verzoekt om in het plan op te nemen dat het verboden is om het gebruik van bestaande gebouwen te wijzigen als die wijziging tot gevolg heeft dat een kwetsbaar object wordt toegelaten. Hiermee moet voorkomen worden dat er kwetsbare objecten binnen de belemmeringenstrook worden toegelaten. Indiener geeft aan dat hiermee wordt voldaan aan artikel 14 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Het opnemen van een dergelijke bepaling in artikel 28 is een andere optie.

Reactie

Er zijn momenteel geen gebouwen gelegen binnen de belemmeringenstrook van de gasleiding. Wel zien we belang om in navolging van artikel 14 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen een dergelijke bepaling op te nemen, ook gelet op de instructieregel in artikel 5.19 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het opnemen van de bepaling in artikel 28 is niet wenselijk; dit is een algemene regel die hetzelfde is in alle Chw bestemmingsplannen en de werking van de algemene regels die in de Chw bestemmingsplannen zijn vervangen door de algemene regels in ons omgevingsplan. Om deze reden hebben we aan artikel 9 een lid toegevoegd (lid 9.3), met de volgende tekst:

Het is verboden om het gebruik van bestaande gebouwen te veranderen naar kwetsbare gebouwen, tenzij die een functionele binding hebben met de buisleiding, en zeer kwetsbare gebouwen.

In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 2.2.2 onder het kopje 'Artikel 9 Leiding – Gas' aangevuld dat bestaande gebouwen niet mogen worden gewijzigd naar kwetsbare gebouwen

(tenzij die een functionele binding hebben met de buisleiding) of zeer kwetsbare gebouwen met een uitleg waarom.

Het verduidelijken van het vergunningsvrij bouwen en de relatie hiermee tot buisleidingen.
De Gasunie verzoekt in artikel 24.1 te verduidelijken op welke wettelijke regeling wordt gedoeld. Daarnaast wordt verzocht om artikel 24 zo in te steken dat duidelijk blijkt dat de uitzondering van de vergunningplicht uit het Bor in bepaalde gevallen niet geldt voor buisleidingen (artikel 5, lid 3, van Bijlage II Bor).

Reactie
De wettelijke regeling (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 2 en artikel 3 van het Besluit omgevingsrecht) die vergunningsvrij bouwen mogelijk maakte en waarop gedoeld wordt in artikel 24, lid 24.1 (zoals ook in de artikelsgewijze toelichting staat) is vervallen. Artikel 24, lid 24.1 staat in hoofdstuk 3 van het Chw bestemmingsplan, wat behoort tot de algemene regels van de gemeente Utrecht. Deze algemene regels staan hetzelfde in alle Chw bestemmingsplannen en worden niet gewijzigd.

Tot de inwerkingtreding van de eerste wijziging van het omgevingsplan Utrecht gelden de bruidsschatregels voor vergunningsvrij bouwen. In de eerste wijziging van het omgevingsplan Utrecht wordt in artikel 12.3 de afstemming geregeld met de regels die met toepassing van de Crisis- en herstelwet zijn vastgesteld. Daarin wordt ook een relatie gelegd met de algemene regels die in hoofdstuk 3 tot en met 7 van de Chw bestemmingsplannen staan.

Tot de inwerkingtreding van de eerste wijziging van het omgevingsplan geldt daarnaast de bruidsschat in haar geheel. In de bruidsschat is momenteel artikel 5, lid 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht overgeheveld naar artikel 22.39. Dit heeft betrekking op het vergunningsvrij bouwen en het gebruiken en in stand houden en de inperking van een bijhorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan. In de eerste wijziging van het omgevingsplan is dit artikel behouden en overgeheveld naar artikel 4.27, lid 2 onder g en h. Daarmee blijft de bescherming gewaarborgd.

De ligging van buisleidingen in de openbare ruimte en de gevolgen voor buisleidingen die hierbinnen zijn gelegen.
De Gasunie verzoekt te verduidelijken wat wordt verstaan onder openbare ruimte en verzoekt ook in de regels van het plan op te nemen dat bouwen zonder vergunning in de openbare ruimte de veilige ligging van de leiding niet mag schaden (artikel 24.4). Verder wordt aangegeven dat het in de huidige opzet niet duidelijk is hoe gewaarborgd wordt dat het bouwen niet in strijd mag zijn met de beschermende regels voor leidingen.

Reactie
Uit de artikelsgewijze toelichting in paragraaf 2.2.2 blijkt dat locaties met de functie (bestemming) Groen, Water Verkeer – Verblijfsgebied of een andere bijzondere verkeersfunctie heeft behoren tot de openbare ruimte. In artikel 24, lid 24.4 wordt benoemd dat de toegewezen functies (en daarmee ook de functie Leiding – Gas) zich niet mogen verzetten tegen het bouwen van de genoemde voorzieningen. Daarnaast regelt artikel 22, lid 22.1 dat de regels in hoofdstuk 3 buiten toepassing blijven voor zover zij niet te verenigen zijn met een regel over de toegewezen functie. In het geval van de functie 'Leiding – Gas' blijkt dat, behoudens enkele voorwaarden, de activiteit bouwen en grondwerk verboden is. Daarnaast is de gemeente in het algemeen de enige partij die in de openbare ruimte iets bouwt. Met de ligging van de gasleiding weergegeven op de verbeelding en de aan de functie 'Leiding – Gas' verbonden regels, de regels in artikel 22, lid 22.1 en artikel 24, lid 24.4 en het feit dat de gemeente de openbare ruimte in bezit heeft, is de veilige ligging van de gasleiding gewaarborgd.

De algemene regels van artikel 25.1 ('overige zone – omgevingskwaliteit') en artikel 25.6 ('Bouwen op locaties waar het bouwen in verband met de functie verboden is') in relatie tot de gasleiding

De Gasunie vraagt zich af of artikel 25.1 ook geldt voor gronden bestemd voor Leiding – Gas. Indien dit niet het geval is verzoekt indiener duidelijk te maken dat artikel 25.1 niet van toepassing is op locaties waar het bouwen in verband met de functie verboden is (artikel 25.6).

Reactie
Artikel 25, lid 25.1 (Bouwen op locatie in de 'overige zone - omgevingskwaliteit') staat in hoofdstuk 3 van het Chw bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat in hoofdstuk 3, 4, 5 en 6 algemene regels staan die in alle Chw bestemmingsplannen genoemd worden. De regels in artikel 25, lid 25.1 zijn opgenomen omdat in het bestemmingsplan enkele gronden aangeduid zijn met de aanduiding 'overige zone - omgevingskwaliteit'. In het ontwerpbestemmingsplan geldt voor het gehele Máximapark deze aanduiding. Dit is foutief. Deze aanduiding geldt voor gronden waarover Het Lint gelegen is en voor enkele panden aan de Alendorperweg. De gasleiding loopt op sommige plaatsen onder Het Lint door, en daarvoor geldt dus ook de regels genoemd in lid 25.1. De regels over omgevingskwaliteit bestaan naast de andere algemene regels die genoemd staan in de verschillende hoofstukken. Dit geldt ook zo voor lid 25.6 ('Bouwen op locaties waar het bouwen in verband met de functie verboden is'). Het is daarom niet nodig om lid 25.1 aan te passen.

<u>Een uitzondering in de algemene regels van artikel 25 ('Bouwen met vergunning') behoudens 25.6 voor locaties waar bouwen verboden volgens artikel 9 'Leiding – Gas'</u>
Wat betreft artikelen 25.1, 25.2, 25.3, 25.4 en 25.5 verzoekt de Gasunie dat hier een algemene uitzondering wordt opgenomen voor locaties waar bouwen verboden is conform artikel 9 Leiding - Gas. Een andere manier is om een algemene bepaling op te nemen die aangeeft waar mag worden afgeweken van het verbod op bouwen, zoals bedoeld in artikel 9. De volgende vereisten zijn hierbij volgens indiener van belang: de veilige ligging mag niet worden geschaad, er mogen geen kwetsbare objecten worden toegelaten en er dient vooraf schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Reactie
Deze uitzondering is niet noodzakelijk. Artikel 22, lid 22.1 ('Werking van de regels in dit hoofdstuk') regelt dat de regels in dit hoofdstuk buiten toepassing blijven voor zover zij niet te verenigen zijn met een regel over de toegewezen functie, met uitzondering van de regel in artikel 23, lid 23.2, die altijd van toepassing is. Aangezien in lid 9.2, onder 1 de activiteiten bouwen en grondwerk worden verboden, gaan deze regels voor zover deze niet te verenigen zijn met de algemene regels in hoofdstuk 3 van het Chw bestemmingsplan. Het advies van de beheerder wordt betrokken bij het besluit over de te beschermen functie bij een vergunningsaanvraag. Dit is geregeld in lid 25.6, onder 3 van het Chw bestemmingsplan.

Met betrekking tot het toelaten van kwetsbare objecten verwijzen wij naar het antwoord onder het kopje 'een verbod op het wijzigen van bestaande gebouwen als dit leidt tot het toelaten van een kwetsbaar object'.

<u>In de algemene regel staan bewoordingen die niet overeenkomen met de oude wetgeving</u>
Volgens de Gasunie komt tot slot de bewoording uit 25.6, lid 2 niet overeen met wetgeving die gold voor 1 januari 2024. Volgens indiener zou moeten worden gesproken van een kwetsbaar object in plaats van een zeer kwetsbaar object.

Reactie
De algemene regels in de Chw bestemmingsplannen zijn gebaseerd op de termen uit en systematiek van de Omgevingswet. Dit volgt uit de artikelsgewijze toelichting waar bij de behandeling van lid 25.6 zowel verwezen wordt naar het Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het is correct dat voor 1 januari 2024 de term 'zeer kwetsbaar object' niet voorkwam binnen de wetgeving. Onder 2 wordt zowel een kwetsbaar als zeer kwetsbaar object genoemd. Dit is eigenlijk ook foutief, gezien in de Omgevingswet wordt gesproken over een kwetsbaar als zeer kwetsbaar gebouw. Aangezien het noemen van een zeer kwetsbaar object in het artikel geen nadelige gevolgen heeft en wel in lijn is met de termen uit de Omgevingswet – wat de

bedoeling is van het instrument Chw bestemmingsplan – is lid 25.6 niet aangepast. Hierbij nemen we ook mee dat deze algemene regel vervangen is door de algemene regels uit ons omgevingsplan.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze wordt de verbeelding aangepast om de juiste ligging van de gasleiding te weergeven binnen het Chw bestemmingsplan Máximapark. Daarnaast wordt de wijziging aangebracht die in paragraaf 2.3.1.5 van het vaststellingsrapport is aangegeven. Dit houdt een toevoeging in van lid 9.3 om het gebruik van kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen binnen de belemmeringenstrook van de gasleiding niet toe te laten staan en een onderbouwing hiervan op te nemen in de artikelsgewijze toelichting.

Zienswijze 5

Indiener benoemt in haar zienswijze dat haar woning, dat in het ontwerpbestemmingsplan een agrarische functie is toebedeeld, een woonbestemming gegeven moet worden. Daarnaast wordt in de zienswijze gevraagd om voor bestaande bebouwing de waarden voor trillingshinder te laten voldoen aan de streefwaarden voor nieuwbouw en wordt gevraagd waarom er geen aanduiding 'overige zone – trillingshinder spoor' is opgenomen voor het veld bij de Hindersteinlaan. Hieronder wordt puntsgewijs op de voortgebrachte punten ingegaan:

1. Er is een agrarische functie toebedeeld aan de burgerwoning
Indiener merkt op dat de woning buiten de aanduiding (zijnde 'bedrijfswoning') valt en het perceel een bestemming 'Agrarisch' heeft. Indiener verzoekt hier een woonbestemming van te maken. Indiener voert aan dat de woning in het verleden bouwkundig en kadastraal gesplitst is en in ieder geval sinds 1973 in gebruik is als burgerwoning zonder dat er op het perceel agrarische bedrijvigheid plaatsvindt. Volgens indiener is het bestaande gebruik als burgerwoning zonder agrarische verbintenis in de 'partiele herziening van de voorschriften van het Landelijk Gebied' (vastgesteld op 26 mei 1981) gevalideerd. Volgens indiener is met de herziening het bestaand gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, die met de in het plan aangewezen bestemming in strijd zou zijn, gelegaliseerd. Volgens indiener blijkt dit uit de overgangsrechtbepalingen in artikel 30 onder 2.A van het voorgenoemde plan. Hierin staat: '*Het op dit tijdstip van rechtskracht verkrijgen van het plan bestaand gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat met de in het plan aangewezen bestemming in strijd is, mag worden voortgezet'.* Vanwege de overgangsrechtbepaling en het gebruik van het gedeelte van het pand als burgerwoning sinds 1973 zonder agrarische bedrijvigheid wordt gevraagd om een woonfunctie.

Reactie
Uit jurisprudentie (ECLI:NL:RBMNE:2020:2743) blijkt dat het gebruik op de peildatum in overeenstemming moet zijn met de bestemming die in het vorige bestemmingsplan aan de strook grond is gegeven, of met het gebruiksovergangsrecht van dat bestemmingsplan om te kunnen vallen onder het overgangsrecht. De bepaling in de herziening stond de voortzetting van het met de bestemming zijnde strijdig gebruik toe. In het daaropvolgende bestemmingsplan Leidsche Rijn Park (2008) en de beheersverordening De Meern Noord, Máximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen (2016) is een soortgelijke overgangsbepaling voor het gebruik opgenomen, met de voorwaarde dat wanneer het gebruik wordt onderbroken voor langer dan één jaar, het verboden is om het strijdig gebruik daarna te hervatten.

Uit archiefonderzoek is gebleken dat in 1968 een woonvergunning in het kader van de Woonruimtewet 1947 verleend is voor het pand. Dit impliceert een legale splitsing van de bedrijfswoning in die tijd. De indiener heeft contact opgenomen met de gemeente en verschillende stukken geleverd om aan te tonen dat er sinds 1973 continu gewoond is en het pand in gebruik is genomen als burgerwoning. Wij hebben deze stukken gecontroleerd en ook intern onderzoek gevoerd. Uit onze beschikbare gegevens blijkt dat er inderdaad sinds de inwerkingtreding van de partiele herziening uit 1981 continu gewoond is in het pand. Daarnaast is vastgesteld dat de gronden geschikt zijn voor de functie 'Wonen'. Vanwege de overgangsrechtsbepalingen, het feit dat de woning sinds 1981 continu in gebruik is geweest als burgerwoning en dat de legalisatie van de

burgerwoning in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, kunnen wij instemmen met de toekenning van de functie 'Wonen' aan het perceel.

2. Er wordt om maatregelen gevraagd ten aanzien van de aanduiding 'overige zone – trillingshinder spoor'

Indiener merkt op dat zijn woning in de 'overige zone – trillingshinder spoor' ligt waar nieuwe gebouwen ten behoeve van wonen moeten voldoen aan een streefwaarde met betrekking tot trillingen. De gemeente wordt verzocht om voor bestaande gebouwen die in de 'overige zone – trillingshinder spoor' liggen te identificeren wat de bijbehorende waarden zijn en om deze waarden, eventueel in samenspraak met andere stakeholders, zo dicht mogelijk naar de streefwaarde voor nieuwe gebouwen te brengen.

Daarnaast is volgens indiener het veld bij de Hindersteinlaan, waar een nieuwe middelbare school wordt beoogd, uitgesloten van de 'overige zone – trillingshinder spoor' en is het perceel ook in zijn geheel niet meegenomen in het Chw bestemmingsplan Máximapark. Indiener vraagt zich af waarom dit zo is en vraagt zich af of de regels in relatie tot trillingen dan niet gelden voor dit gebied en de mensen die daar gaan wonen en de kinderen die daar naar school gaan. Indiener verzoekt om een onderbouwing van deze keuze.

Reactie
Er zijn voor bestaande woningen geen normen voor trillingen die worden veroorzaakt door treinverkeer over het spoor bij bestaande woningen. Hierdoor is er geen verplichting voor de gemeente om aan de vraag van de indiener te voldoen.

Voor het veld bij de Hindersteinlaan geldt dat dit gebied niet opgenomen is binnen het Chw bestemmingsplan Máximapark. Er is namelijk recent voor dit veld een bestemmingsplan vastgesteld op 20 februari 2020, namelijk het bestemmingsplan 'Hindersteinlaan, Het Lint, Maximapark'. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk. De vraag van de indiener valt hiermee buiten het bereik van het Chw bestemmingsplan Máximapark, aangezien het veld geen deel uitmaakt van het plangebied.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze wordt de wijziging aangebracht die in paragraaf 2.3.1.3 is aangegeven.

Zienswijze 6

1. Er is momenteel sprake van bedrijvigheid in milieucategorie 3.1 op het perceel met de functie 'Bedrijf – Bedrijf tot en met categorie 2'

Indiener geeft aan het niet eens te zijn met de wijziging van de functie 'Bedrijf – Categorie 3' naar 'Bedrijf – Bedrijf tot en met categorie 2' op het perceel waar indiener gebruik van maakt. Indiener geeft aan dat, zolang zijn bedrijf op het perceel gevestigd blijft, er sprake is van bedrijvigheid die onder milieucategorie 3 valt. Volgens indiener moet dat gehandhaafd blijven.

Reactie
Op basis van de beheersverordening geldt er voor het perceel van de indiener besluitsubvlak 'TT'. Dit maakt de volgende aanvullende gebruiksmogelijkheden mogelijk:

- *Bedrijven die vallen in milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten met de daarbij behorende kantoorruimte, bouwwerken en andere werken, zoals parkeervoorzieningen;*
- *Water;*
- *Een fruitkoelbedrijf.*

Het Chw bestemmingsplan Máximapark regelt dat het fruitkoelbedrijf expliciet toegestaan is. Dit is geregeld met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – fruitkoelbedrijf'. Er zijn daarnaast bedrijven van milieucategorie 1 en 2 toegestaan, maar dit was onder de beheersverordening ook zo. De bestaande rechten zoals deze blijken uit de beheersverordening zijn direct vertaald naar het Chw bestemmingsplan Máximapark. Door het opnemen van de functieaanduiding binnen de functie

'Bedrijf – Bedrijf tot en met categorie 2' kan het fruitkoelbedrijf de activiteiten voortzetten. Hiervoor is het niet nodig om een hogere milieucategorie toe te staan; door dit op te nemen zouden alle bedrijven die behoren bij de hogere milieucategorie zich kunnen vestigen op het perceel, wat een onwenselijke verruiming zou zijn. Om toch duidelijk aan te geven dat het fruitkoelbedrijf van milieucategorie 3.1 is toegestaan is dat toegevoegd aan de regel.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze wordt de wijziging aangebracht die in paragraaf 2.3.1.4 is aangegeven.